

## **GEMEENTE BREUKELEN**

### **BESTEMMINGSPLAN**

#### **Portengen 2**

|                     |                                                |
|---------------------|------------------------------------------------|
| Opdrachtnummer      | : 85.02                                        |
| Identificatienummer | : NL.IMRO.0311.BPPortengen2-VG01               |
| Datum               | : augustus 2010                                |
| Versie              | : 4                                            |
| Auteurs             | : mRO b.v.                                     |
| Vastgesteld d.d.    | : 28 september 2010 – besluitnr. RAAD/10/00215 |



## INHOUD VAN DE TOELICHTING

|           |                                                      |           |
|-----------|------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>INLEIDING .....</b>                               | <b>5</b>  |
| 1.1       | AANLEIDING .....                                     | 5         |
| 1.2       | LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED .....               | 5         |
| 1.3       | DOEL .....                                           | 6         |
| 1.4       | VIGEREND BESTEMMINGSPLAN.....                        | 6         |
| 1.5       | OPZET VAN DE TOELICHTING.....                        | 6         |
| <b>2.</b> | <b>BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE .....</b>         | <b>9</b>  |
| 2.1       | PORTENGEN 2 IN DE OMGEVING .....                     | 9         |
| 2.2       | STRUCTUURKENMERKEN LOCATIE PORTENGEN 2 .....         | 10        |
| <b>3.</b> | <b>BELEIDSKADER.....</b>                             | <b>13</b> |
| 3.1       | RIJKSBELEID .....                                    | 13        |
| 3.2       | PROVINCIAAL BELEID .....                             | 15        |
| 3.3       | GEMEENTELIJK BELEID .....                            | 22        |
| <b>4.</b> | <b>PLANBESCHRIJVING .....</b>                        | <b>27</b> |
| 4.1       | TOEKOMSTIGE SITUATIE.....                            | 27        |
| <b>5.</b> | <b>MILIEUASPECTEN - RANDVOORWAARDEN .....</b>        | <b>31</b> |
| 5.1       | ALGEMEEN .....                                       | 31        |
| 5.2       | GELUID .....                                         | 31        |
| 5.3       | LUCHTKWALITEIT .....                                 | 33        |
| 5.4       | EXTERNE VEILIGHEID .....                             | 35        |
| 5.5       | BODEM .....                                          | 37        |
| 5.6       | WATER .....                                          | 38        |
| 5.7       | ECOLOGIE.....                                        | 39        |
| 5.8       | ARCHEOLOGIE (EN CULTUURHISTORIE).....                | 41        |
| 5.9       | BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE) ..... | 42        |
| <b>6.</b> | <b>JURIDISCHE ASPECTEN .....</b>                     | <b>47</b> |
| 6.1       | ALGEMEEN .....                                       | 47        |
| 6.2       | ANALOGIE VERBEELDING (PLANKAART) .....               | 47        |
| 6.3       | DE PLANREGELS .....                                  | 47        |
| 6.4       | ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING .....                     | 48        |
| <b>7.</b> | <b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>             | <b>51</b> |
| <b>8.</b> | <b>MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....</b>         | <b>53</b> |

|     |                                                 |    |
|-----|-------------------------------------------------|----|
| 8.1 | INSPRAAK EN VOOROVERLEG EX ART. 3.1.1 BRO ..... | 53 |
| 8.2 | ZIENSWIJZEN ONTWERP BESTEMMINGSPLAN .....       | 55 |

***Bijlagen:***

- Milieuadvies herbouw woning op Portengen 2, Milieudienst Noord-West Utrecht, 20 juli 2009, kenmerk: 1890

## 1. INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

Op het perceel Portengen 2 te Kockengen was in het verleden een agrarisch bedrijf gevestigd. Dit bedrijf is enige jaren geleden opgeheven. Daarna is de voormalige agrarische bedrijfswoning, na toepassing van een binnenplanse vrijstelling, in gebruik genomen als burgerwoning en zijn de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen in gebruik genomen voor de opslag van goederen ten behoeve van een hoveniersbedrijf. In september 2008 is een bouwaanvraag ingediend bij de gemeente Breukelen om de bestaande woning te vernieuwen. Het voorliggende bestemmingsplan heeft tot doel om de bouw van een nieuwe woning op het perceel Portengen 2 mogelijk te maken, daar de bouw van deze woning in strijd is met het vigerende bestemmingsplan.

### 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het perceel Portengen 2 is gelegen in het landelijk gebied van de gemeente Breukelen. Dit gebied behoort tot het Groene Hart. Het perceel ligt ten zuidoosten van de kern Kockengen en ten westen van de autosnelweg A2 en de spoorlijn Breukelen-Woerden. De begrenzing van het plangebied wordt gevormd door de grenzen van het kadastrale perceel sectie E, nummer 1016 van de kadastrale gemeente Kockengen. Aan de westzijde grenst het plangebied aan de weg Portengen en aan de berm sloten langs deze weg. De begrenzing aan de noordzijde wordt gevormd door de perceelsgrens met het perceel Portengen 4. De zuidgrens en oostgrens van het plangebied worden gevormd door de perceelsgrens met de omliggende weilanden. Bijgaande figuren geven de ligging en begrenzing van het plangebied weer.



Ligging en begrenzing van het plangebied Portengen 2  
(bron: Google Earth, eigen bewerking mRO)



### **1.3 Doel**

Met dit bestemmingsplan wordt beoogd om de bouw van een nieuwe woning op het perceel Portengen 2 planologisch-juridisch mogelijk te maken. Daarnaast wordt in het bestemmingsplan de in 2004 verleende binnenplanse vrijstelling voor gebruik als burgerwoning en gebruik van de agrarische bedrijfsgebouwen voor de opslag van goederen ten behoeve van een hoveniersbedrijf overgenomen. Het bouwplan voor de woning is reeds uitgekristalliseerd. Dit heeft het mogelijk gemaakt om een op dit bouwplan toegesneden bestemmingsplan te maken. Het primaire doel van dit bestemmingsplan is dan ook om dit bouwplan mogelijk te maken. Het bestemmingsplan is daarmee gedetailleerd van aard en kent derhalve een beperkte mate van flexibiliteit. Het plan geeft daarmee zoveel mogelijk rechtszekerheid aan omwonenden ten aanzien van de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van het perceel Portengen 2.

### **1.4 Vigerend bestemmingsplan**

Het plangebied valt momenteel in het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Kockengen 1989, eerste herziening'. Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad op 30 juni 1998 en is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 9 februari 1999.

In het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Kockengen 1989, eerste herziening' heeft het perceel Portengen 2 de bestemming Agrarische Doeleinden III (Aa). Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor de uitoefening van agrarische bedrijven (met uitzondering van kwekerijen en veredelingsbedrijven), met de daartoe benodigde bouwwerken, waaronder agrarische bedrijfs-woningen en agrarische bedrijfsgebouwen, uitgezonderd kassen. Op deze gronden mogen uitsluitend agrarische bedrijfswoningen, agrarische bedrijfsgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

Op 16 januari 2004 heeft de gemeente Breukelen vrijstelling verleend voor het wijzigen van het gebruik van agrarisch naar wonen en voor het wijzigen van het gebruik van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen voor de niet-agrarische opslag van goederen voor een hoveniersbedrijf.

De nieuw te bouwen woning op het perceel Portengen 2 betreft geen agrarische bedrijfswoning. Derhalve is de bouw van de woning in strijd met het bestemmingsplan en kan de nieuwe woning alleen gerealiseerd worden indien het bestemmingsplan wordt herzien. Het voorliggende bestemmingsplan dient hiertoe.

### **1.5 Opzet van de toelichting**

De toelichting is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie van het plangebied. Het van toepassing zijnde beleid op zowel rijks-, provinciaal-, en gemeentelijk niveau wordt in hoofdstuk 3 verwoord. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 de toekomstige situatie beschreven. Hoofdstuk 5 gaat in op een aantal relevante milieuaspecten en onderzoeken, ook wel de randvoorwaarden van het plan genoemd, waarna in hoofdstuk 6 "Juridische aspecten", een toelichting op de verbeelding (plankaart en de

planregels) volgt. Hoofdstuk 7 omvat de economische uitvoerbaarheid van het plan. Ten slotte zet hoofdstuk 8 de resultaten van de inspraak en het overleg van het plan uiteen.





schakelden de boeren grotendeels over op veeteelt. In de vijftiende eeuw werd de watergang Bijleveld aangelegd voor een betere afwatering van het gebied. Vanaf de 16<sup>e</sup> eeuw nam de vraag naar turf toe en werden sloten hiervoor uitgebaggerd en verbreed.

Vanaf de 20<sup>e</sup> eeuw is de ontsluiting van het gebied over de weg het spoor sterk verbeterd. Zo werd een lokaal spoorlijn aangelegd tussen Nieuwersluis en Uithoorn, werden er provinciale wegen aangelegd alsmede de autosnelweg A2. Deze weginfrastructuur nam voor de bereikbaarheid van het gebied grotendeels de functie over van de waterinfrastructuur. Mede als gevolg hiervan werden ten zuiden van Kockengen de watergangen Heicop en Bijleveld voor een groot deel gedempt.

### ***Landschappelijke en stedenbouwkundige structuur***

Het plangebied is gelegen in een veenweidelandschap. Dit landschap vormt een belangrijk onderdeel van het Groene Hart tussen de stedelijke gebieden van Amsterdam en Utrecht. Het veenweidelandschap kenmerkt zich door een grote mate van openheid, een rationele rechthoekige copeverkaveling en langgerekte karakteristieke bebouwingslinten. De openheid is vooral het gevolg van het agrarisch gebruik van de gronden als weidegebied; landbouw is dan ook het belangrijkste bodemgebruik in het veenweidelandschap. Het landschap is relatief grootschalig met hier en daar enige afwisseling door kleine bosjes en beplante kades. Deze grootschaligheid is mede het gevolg van het ontbreken van reliëf, het grofmazige en rationele rechte wegenpatroon en het rationele rechte waterpatroon dat bestaat uit wateringen, vaarten en sloten. De bebouwing in het veenweidelandschap bestaat uit lintbebouwing met langgerekte smalle erven met bijbehorende erfbeplanting. Oorspronkelijk bestond bijna alle bebouwing langs de linten uit agrarische bebouwing, maar de laatste decennia heeft veel agrarische bebouwing zijn functie verloren als gevolg van bedrijfsbeëindiging. De vrijkomende bebouwing heeft vaak een niet-agrarische functie gekregen voor wonen of werken. Hierdoor is er meer functiemenging gekomen: naast agrarische bedrijven komen er nu ook steeds meer burgerwoningen en kleinschalige niet-agrarische bedrijfjes in het landelijk gebied voor. In het veenweidelandschap is langs de linten vaak boombeplanting te vinden.

## **2.2    Structuurkenmerken locatie Portengen 2**

### ***Bebouwing***

Doordat op het perceel Portengen 2 in het verleden een agrarisch bedrijf gevestigd was, bestaat de huidige bebouwing op het perceel uit voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Zoals gezegd is de voormalige agrarische bedrijfswoning in gebruik genomen voor de woonfunctie en worden de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gebruikt voor opslag ten behoeve van een hoveniersbedrijf. Hierbij gaat het om het materieel dat nodig is om het hoveniersvak te kunnen uitoefenen.

De voormalige agrarische bedrijfswoning is voor op het perceel gesitueerd en daardoor direct op de weg Portengen georiënteerd. De voormalige agrarische bedrijfsgebouwen bevinden zich achter deze woning. De woning bestaat uit één bouwlaag met kap en een aanbouw met een plat dak. De voormalige

agrarische bedrijfsgebouwen bestaan eveneens uit één bouwlaag. Een deel van deze gebouwen is in slechte staat. De woning en alle andere gebouwen zijn gesitueerd op de zuidelijke helft van het perceel. De ruimte rondom de gebouwen is in gebruik als erf en tuin en is grotendeels verhard. De noordelijke helft van het perceel is onbebouwd en is ingericht als tuin.



*Bestaande bebouwing op het perceel Portengen 2*

### **Verkeer**

Het perceel Portengen 2 wordt direct ontsloten vanaf de weg Portengen. In noordelijke richting kunnen via deze weg de dorpen Kockengen en Portengense brug bereikt worden en in zuidelijke richting het buurtschap Laag Nieuwkoop. De weg Portengen heeft voornamelijk een functie voor bestemmingsverkeer. Ter hoogte van de noordzijde van het plangebied sluit de Schutterskade aan op de weg Portengen. Deze kade verbindt de Portengen met de Wagendijk. Ongeveer 200 meter ten zuiden van het plangebied bevindt zich de spoorlijn Breukelen-Woerden. Deze kruist de Portengen.

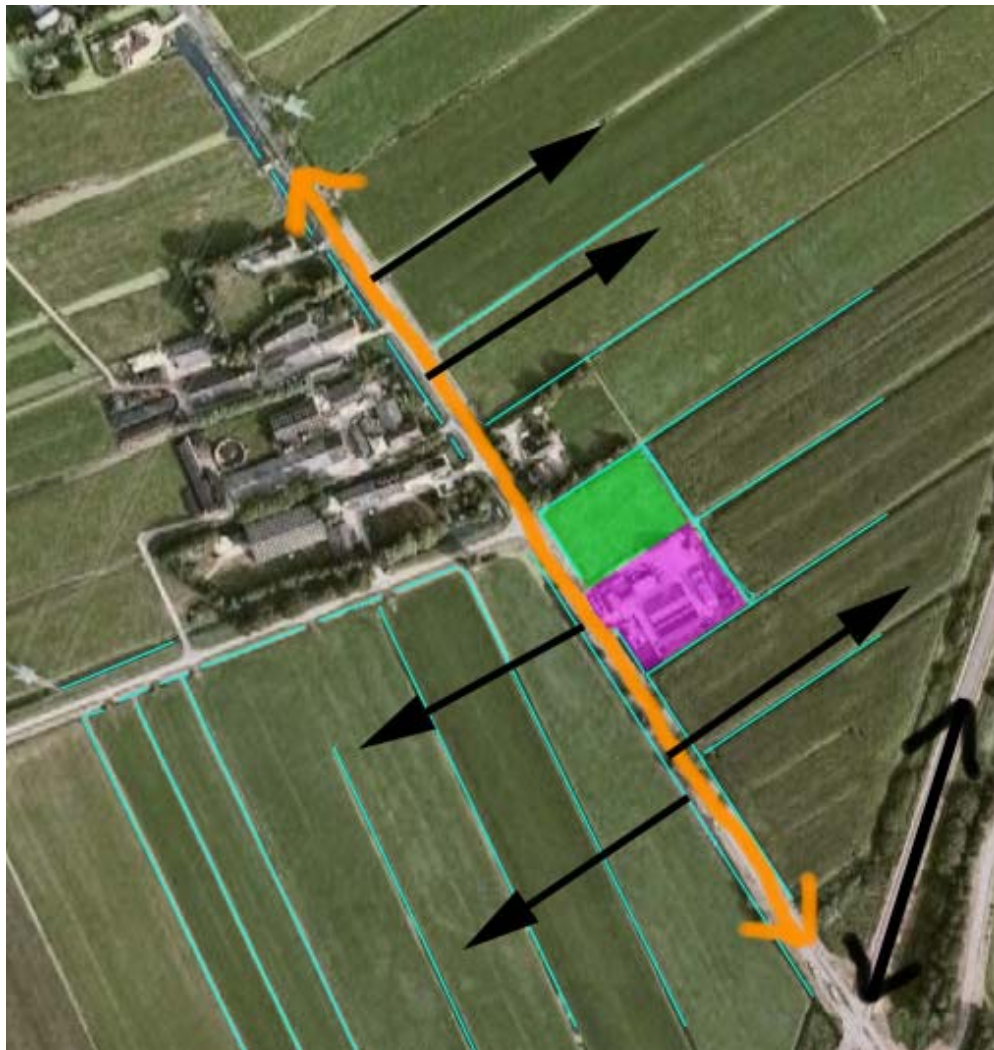
### **Landschap**

Het perceel Portengen 2 is zoals gezegd gelegen in het veenweidelandschap. Het is gesitueerd aan een voor dit landschapstype kenmerkend langgerekt bebouwingslint, op de kop van de hier aanwezige strokenverkaveling. Het landschap rondom de planlocatie kenmerkt zich door grootschaligheid en openheid. Het perceel is grotendeels omgeven door sloten. Op het perceel zelf is erfbeplanting aanwezig.

### **Functies**

Het plangebied bevindt zich in een agrarisch landschap. Rondom het perceel Portengen 2 worden de gronden namelijk hoofdzakelijk gebruikt als agrarisch weidelandschap ten behoeve van veeteelt. In de nabijheid van het plangebied zijn ook enige agrarische bedrijven gelegen. Tevens zijn in de nabijheid enkele burgerwoningen aanwezig.

In de onderstaande figuur is de ruimtelijke structuur en het plangebied weergegeven.



*De ruimtelijke structuur rondom het plangebied (bron: Google Earth, eigen bewerking mRO).*

### 3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt in eerste instantie het actuele planologische beleid uiteengezet. Onderscheid is aangebracht in Rijksbeleid (3.1), provinciaal beleid (3.2) en gemeentelijk beleid (3.3).

#### 3.1 Rijksbeleid

##### ***Nota Ruimte***

De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen, waarin het nationaal ruimtelijk beleid zoveel mogelijk is ondergebracht. In deze nota gaat het om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om op een duurzame en efficiënte wijze ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevrage functies, de leefbaarheid van Nederland te waarborgen en te vergroten, en de ruimtelijke kwaliteit van stad en platteland te verbeteren, waarbij speciaal aandacht wordt besteed aan het scheppen van de juiste condities voor het toepassen van ontwikkelingsplanologie. Meer specifiek richt het rijk zich in het nationaal ruimtelijk beleid op: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale waarden en borging van de veiligheid. Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd en zijn een uitdrukking van de voornaamste ruimtelijke beleidsopgaven van het rijk voor de kortere en langere termijn.

In de Nota Ruimte wordt een sturingsfilosofie onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', gehanteerd. Dit betekent dat het rijk zich intensief zal bemoeien met de uitwerking van het beleid en de uitvoering die betrekking heeft op de selectie van gebieden en netwerken die onderdeel uitmaken van de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur (RHS). De gebieden en netwerken die het rijk van nationaal belang acht zijn opgenomen in de RHS. Buiten de RHS stelt het rijk zich terughoudend en selectief op. Wel is in de nota een beperkt aantal regels opgenomen die moeten zorgen voor een generieke basiskwaliteit in heel Nederland. Deze basiskwaliteit geldt als een soort spelregel, een ondergrens, die van toepassing is bij alle ruimtelijke afwegingen die decentrale overheden, al dan niet in samenspel met maatschappelijke organisaties, marktpartijen en burgers, maken. Alle partijen die bij planontwikkeling betrokken zijn, zijn gebonden aan deze basiskwaliteit. Deze basiskwaliteit bestaat uit wettelijke, inhoudelijke en procesmatige eisen, welke gerelateerd kunnen worden aan de drie lagen uit de lagenbenadering of aan de waarden van ruimtelijke kwaliteit.

Op het gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking gaat het voor wat betreft de basiskwaliteit bijvoorbeeld om het bundelingsbeleid voor verstedelijking en economische activiteiten, het bundelingsbeleid en ruimtelijke inpassing van (hoofd)infrastructuur, het locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen, een goede balans tussen rode en groen/blauwe functies, milieuwetgeving en veiligheid. Op het gebied van water, natuur en

landschap gaat het om punten als de watertoets, functiecombinaties met water en bescherming van natuurgebieden en soorten. Daarnaast behoort ook het besteden van aandacht aan de landschappelijke kwaliteit en het ruimtelijk ontwerp tot de basiskwaliteit.

Tot de RHS behoren op het terrein van economie, infrastructuur en verstedelijking onder meer de hoofdverbindingssassen voor spoor, weg en water, de belangrijkste economische kerngebieden van Nederland (met de mainports en greenports) en een aantal stedelijke netwerken van nationaal belang, waaronder Randstad Holland. Op het gebied van water, natuur en landschap behoren onder meer de grote rivieren en wateren, Vogel- en Habitatrichtlijngebieden, Natuurbeschermingswetgebieden de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en Nationale landschappen tot de RHS.

#### Relatie met het plangebied

Het plangebied is gelegen in landelijk gebied. Uit de bovengenoemde vier hoofddoelstellingen van het nationaal ruimtelijk beleid vloeien een aantal doelstellingen voor het ruimtelijk beleid voort die van belang zijn voor het landelijk gebied. Deze zijn het behoud en ontwikkeling van natuur-, cultuurhistorische en landschappelijke waarden en de ontwikkeling van landschappelijke kwaliteit. De vitaliteit en kwaliteit van het platteland wil het rijk versterken door ruimte te geven aan hergebruik van bebouwing en nieuwbouw in het buitengebied (ruimte voor ruimte, rood voor groen, etc.), vergroting en aanpassing van de toeristisch recreatieve mogelijkheden en door ruimte te bieden aan een duurzame en vitale landbouw en overige economische activiteiten die zich verdragen met de kwaliteit van het landschap. Ruimtelijke strategieën die hierbij horen zijn 'investeren in de kwaliteit van natuur' en 'landschap ontwikkelen met kwaliteit'.

De gemeente Breukelen behoort tot het nationale stedelijke netwerk Randstad Holland. Andere onderdelen van de RHS in de gemeente Breukelen zijn hoofdverbindingssassen voor spoor (spoorlijn Utrecht-Amsterdam) weg (A2) en water (Amsterdam Rijnkanaal) en delen van de EHS. Daarnaast behoort het landelijk gebied van de gemeente en daarmee het plangebied tot het Nationaal landschap Groene Hart.

Het Nationaal Landschap Groene Hart bestaat uit drie samenhangende delen. Het plangebied behoort tot het deel Hollands-Utrechts veenweidegebied. Dit gebied heeft de volgende drie kernkwaliteiten: grote mate van openheid, strokenverkaveling met een hoog percentage water-land en veenweidekarakter. Volgens de Nota Ruimte zijn Nationale landschappen gebieden met internationaal zeldzame of unieke en nationaal kenmerkende landschapskwaliteiten, en in samenhang daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. Landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten van deze landschappen moeten behouden blijven, duurzaam beheerd en waar mogelijk versterkt worden. In samenhang hiermee zal de toeristisch recreatieve betekenis moeten toenemen. In deze landschappen is daarom 'behoud door ontwikkeling' het uitgangspunt voor het ruimtelijk beleid. De landschappelijke kwaliteiten zijn medesturend voor de wijze waarop ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden. Uitgangspunt is dat de Nationale landschappen zich in sociaal-economisch opzicht voldoende moeten kunnen blijven ontwikkelen, terwijl de bijzondere kwaliteiten van het gebied

worden behouden of worden versterkt. In algemene zin geldt daarom dat in deze landschappen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of worden versterkt: het 'ja, mits'-regime.

### **Waterbeleid**

Een ander belangrijk onderwerp in het rijksbeleid is duurzaam waterbeheer. De Europese Kaderrichtlijn Water, die sinds 2000 van kracht is, speelt hierbij een belangrijke rol. De richtlijn moet er immers voor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2015 op orde is. Dit betekent dat de rijksoverheid streeft naar een watersysteem dat zoveel mogelijk de natuurlijke situatie (zonder ingrepen van de mens) benadert. Het streven is onder andere gericht op het behouden en vergroten van de ruimte voor water, waar mogelijk vasthouden van water en verbetering van de waterkwaliteit. De waterbeheerders spelen hierbij een belangrijke rol.

In de ruimtelijke plannen, waaronder het bestemmingsplan, wordt een waterparagraaf opgenomen. In hoofdstuk 5 wordt hier nader op ingegaan.

### **Wettelijk kader**

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de wet luchtkwaliteit, de Flora- en faunawet, Wet op de archeologische monumentenzorg, wet geluidhinder, besluit externe veiligheid, etc. Op deze aspecten zal in hoofdstuk 5 nader worden ingegaan.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **Beleidslijn nieuwe Wro**

Op 23 juni 2008 hebben Provinciale Staten van Utrecht de Beleidslijn nieuwe Wro, inclusief de Nota van Beantwoording (onderdeel van de Ontwerp-Beleidslijn nieuwe Wro) vastgesteld. Doel van de Beleidslijn is om, ook na inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening slagvaardig het Streekplan Utrecht 2005-2015 als beleidskader te kunnen blijven toepassen.

In de Beleidslijn is sprake van een indeling in drie categorieën; daarbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- het Streekplan wordt beleidsneutraal omgezet (beleidsdoelen worden niet gewijzigd);
- wettelijke eisen zijn geen 'provinciaal belang' (geen herhaling van wet- en regelgeving);
- eisen van goede ruimtelijke ordening zijn geen 'provinciaal belang' (verantwoordelijkheid van gemeenten).

Daarnaast is er een overgangsregeling om de invoering van de Wro soepel te laten verlopen. Daar waar het Streekplan onder de oude WRO het instrument is om het provinciale ruimtelijke beleid in vast te leggen, wordt deze rol onder de nieuwe Wro overgenomen door de structuurvisie. Het Streekplan is derhalve vanaf 1 juli 2008 (datum van inwerkingtreding van de Wro) van rechtswege aangemerkt als structuurvisie.

Het Streekplan is opgesteld voor de taken en bevoegdheden die het provinciaal bestuur onder de oude WRO zijn toegekend. De provincie toetste voorheen onder de oude WRO of wetgeving en beleid van hogere overheden op de juiste wijze werden toegepast door de gemeenten. Deze rol is nu onder de Wro vervallen hetgeen betekent dat delen van het huidige Streekplan zijn komen te vervallen. Dit komt met name omdat een structuurvisie alleen zelfbindend is. Indien de provincie doorwerking van haar ruimtelijk beleid tot stand wil brengen, dan moet zij zaken verheffen tot provinciaal belang. Alleen ten aanzien van provinciale belangen kan zij namelijk haar sturingsinstrumenten inzetten.

In de Beleidslijn heeft de provincie daarom beleidsuitspraken uit het Streekplan benoemd tot provinciale belangen. Ten aanzien van het plangebied zijn onder meer de volgende provinciale belangen van belang:

- In de veenweidegebieden is geen ruimte voor grootschalige woningbouw- en bedrijventerreinlocaties;
- Het beleid voor lintbebouwing buiten de rode contour wordt primair afgestemd op de belangen van het omringende landelijk gebied. Behoud van de huidige kwaliteiten, van zowel het landelijk gebied als het lint staat daarbij voorop;
- Het beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing is primair gericht op kwaliteitswinst door ontstening van het landelijk gebied via (gedeeltelijke) sloop van voormalige bedrijfsbebouwing, in combinatie met vervangende woningbouw (ruimte voor ruimte) of vestiging van niet-agrarische bedrijfspvormen;
- De landschappelijke kernkwaliteiten moeten verder ontwikkeld en versterkt worden en richtinggevend zijn bij de verdere ontwikkeling van de provincie.

### ***Streekplan Utrecht 2005-2015***

Het provinciaal beleid dat voor Breukelen van toepassing is, ligt onder andere verankerd in het Streekplan Utrecht 2005-2015 (vastgesteld door Provinciale Staten op 13 december 2004). Ingevolge de Invoeringswet ruimtelijke ordening wordt het streekplan nu aangemerkt als structuurvisie. Voor de herkenbaarheid wordt hier verder gewerkt met de term streekplan.

Belangrijke hoofdlijnen van het provinciale beleid zijn onder andere:

- Voor ruimtelijke ontwikkelingen, zowel in stedelijk als in landelijk gebied, is zorgvuldig ruimtegebruik een belangrijk uitgangspunt;
- Water vormt een ordenend principe. Bij ruimtelijke afwegingen vormt water het vertrekpunt (kwantitatief en kwalitatief);
- De beschikbaarheid van de bestaande infrastructuur en (toekomstige) capaciteit van deze infrastructuur zijn mede bepalend bij de keuzes van nieuwe verstedelijkingslocaties;
- Gestreefd wordt naar een gedifferentieerd aanbod van wonen, werken en voorzieningen.
- Het ruimtelijk ontwikkelingsbeleid is gericht op het versterken van zowel de (cultuurhistorische) identiteit, de landschappelijke diversiteit als de vitaliteit van het landelijk gebied en op de kwaliteit van de natuur en de ecologische samenhang;

Het plangebied behoort tot het landelijk gebied. De provincie wil in dit gebied de landschappelijke kernkwaliteiten verder ontwikkelen en versterken en richtinggevend laten zijn bij de verdere ontwikkeling van de provincie. Verder moet de relatie tussen stad en land versterkt worden, meervoudig ruimtegebruik nagestreefd worden en is een integratie en afstemming tussen het water- en milieubeleid van belang. De provincie heeft in het streekplan het landelijk gebied gezoneerd. Het plangebied behoort tot de zone landelijk gebied 2: verweving van functies. Zie de bijgaande uitsnede van de plankaart.



### Landelijk gebied 2

De karakteristiek van dit gebied is volgens het Streekplan als volgt. Het is een agrarisch gebied met zowel grondgebonden als niet-grondgebonden landbouw en veel gebieden met grondgebonden landbouw hebben landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden en worden gekenmerkt door recreatief medegebruik. Binnen deze zone bevinden zich ook kleine recreatie- en natuurgebieden en ecologische verbindingssondes.

Binnen landelijk gebied 2 gelden volgens het Streekplan de volgende beleidsaccenten voor landbouw, natuur, recreatie, water en milieu.

#### *Landbouw*

Ontwikkeling van de grondgebonden landbouw; de externe productieomstandigheden worden zo veel mogelijk afgestemd op het agrarisch gebruik, met een speciale positie voor de veenweidegebieden; versterking van de rol van de landbouw als drager van kenmerkende landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden; ontwikkeling van intensieve veehouderij binnen milieukundige en ruimtelijke randvoorwaarden; zo veel mogelijk concentratie van bestaande glastuinbouw in enkele specifiek aangeduide concentratiegebieden; buiten deze concentratiegebieden geen nieuwvestiging van glastuinbouwbedrijven. Het streven is er op gericht andere dan agrarische grondclaims te beperken.

#### *Natuur*

Behoud en ontwikkeling van natuurwaarden in aanwezige (kleine) natuurgebieden; aanleg van ecologische verbindingsszones als onderdeel van de EHS; agrarisch natuurbeheer is mogelijk en wordt gestimuleerd in de gebieden met hoge natuurwaarden.

### *Recreatie*

Versterking van recreatief medegebruik en bijbehorende kleinschalige recreatieve voorzieningen voor dag- en verblijfsrecreatie; binnen ruimtelijke randvoorwaarden is uitbreiding van recreatieve en toeristische bedrijven en voorzieningen mogelijk, waarbij de agrarische structuur zo min mogelijk wordt aangetast.

### *Water en milieu*

Beleid ten aanzien van waterhuishouding en milieukwaliteiten wordt afgestemd op het agrarisch gebruik, rekening houdend met aanwezige waarden; voor de veenweidegebieden geldt een apart regime; voor gebieden met hoge natuurwaarden worden zo mogelijk op lokaal niveau maatregelen getroffen om deze te versterken; waterknelpunten worden opgelost zonder deze af te wentelen op andere gebieden.

### Landschap

Algemene doelen van de provincie voor het landschap zijn het behouden en versterken van de identiteit van de verschillende landschapstypen in de provincie en het vernieuwen van het landschap, met herkenning van het verleden. Hierbij gaat het erom om nieuwe ontwikkelingen zo te sturen en te begeleiden dat ze de identiteit en belevingswaarde van het landschap versterken. Tevens is het van belang om bij nieuwe ontwikkelingen kwaliteit aan het landschap toe te voegen. De kernkwaliteit van het landschap waarin het plangebied is gelegen is volgens de provincie openheid.

Het op ontwikkeling gerichte beleid voor het landschap heeft de provincie vertaald in vier beleidskoersen. Het plangebied valt binnen de koers voortbouwen op kwaliteit. Ontwikkelingen zijn in deze gebieden mogelijk, maar ze moeten zich wel goed voegen naar de maat, schaal en functies van het huidige landschap.

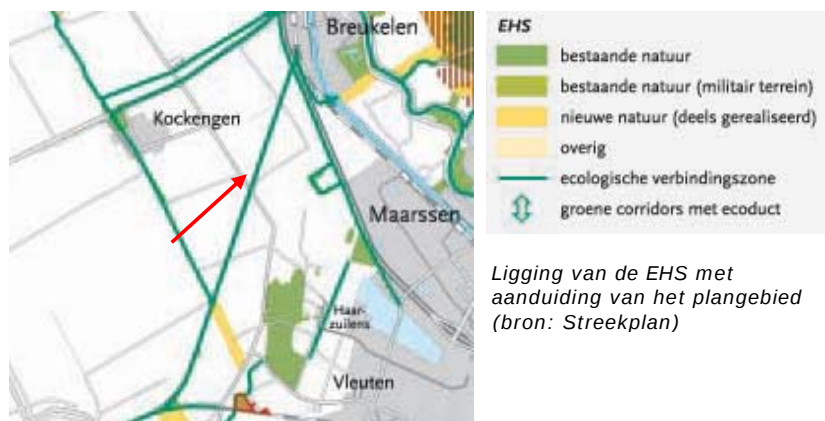
Het plangebied is zoals gezegd gelegen in het Nationaal Landschap Groene Hart. Dit betekent dat naast het bovengenoemde landschapsbeleid ook het beleid ten aanzien van Nationale Landschappen uit de Nota Ruimte, dat in 3.1 beschreven is, van toepassing is.

Het plangebied is gelegen in een veenweidegebied. Hiervoor heeft de provincie de volgende lange termijn doelstellingen: beperken van (ongelijkmatige) bodemdaling en realiseren van voldoende waterbergend vermogen door een duurzame waterhuishouding met zoveel mogelijk uniforme waterpeilen, het realiseren van aaneengesloten natuurgebieden met verbindingzones en het behoud en ontwikkeling van cultuurhistorische waarden en een aantrekkelijk landschap. Op korte termijn hanteert de provincie het beleid dat in de veenweidegebieden geen ruimte is voor grootschalige woningbouw- en bedrijventerreinlocaties en zij verwacht bij de toepassing van ruimte voor ruimte van de gemeenten dat zij erop letten dat de bouw van een vervangende woning geen afbreuk doet aan een duurzame waterhuishouding en de kenmerkende openheid.

### Natuur

In het streekplan is de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) planologisch verankerd. De EHS bestaat uit een netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen natuurgebieden, tussenliggende agrarische gebieden met

natuurwaarden en verbindingen daartussen. In de bijgaande figuur is te zien dat het plangebied niet is gelegen in de EHS. Langs de spoorlijn nabij het plangebied bevindt zich wel een ecologische verbindingszone. In gebieden buiten de EHS, waar sprake is van geconcentreerde actuele natuurwaarden de actuele natuurwaarden in stand houden en waar mogelijk versterken. De weilanden rondom het plangebied staan bekend als goed weidevogelgebied.



### Cultuurhistorie

De Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) is verankerd in het Streekplan bestaat uit samenhangende, historisch waardevolle structuren van bovenlokaal belang. Dit zijn ruimtelijk herkenbare, dan wel in de ondergrond aanwezige structuren die kenmerkend zijn voor een bepaalde periode of ontwikkeling. Er worden drie categorieën structuren onderscheiden: megastructuren, stapelingsstructuren en tijdlaagstructuren. Het plangebied is gelegen in een gebied dat behoort tot de tijdlaagstructuren. Deze structuren liggen in gebieden die gedomineerd worden door ontwikkelingen uit één bepaalde periode. Hierbij gaat het om de ontginningen in de veengebieden, die door een lage dynamiek hun karakteristiek behouden hebben.

In de nota 'Niet van Gisteren' is door de provincie aangegeven waar prioriteiten liggen voor het cultuurhistorisch gebiedsbeleid. Er zijn drie vormen van sturing onderscheiden. Dit zijn de sturingsmechanismen 'veiligstellen', 'eisen stellen' en 'actief versterken'. In het plangebied is alleen het mechanisme "veiligstellen" van toepassing.

In gebieden met de aanduiding 'veilig stellen' wil men vanuit cultuurhistorie gezien grootschalige transformaties voorkomen. Het veranderen van het beeld en karakteristiek is in principe niet gewenst, tenzij aantoonbaar is dat de draagkracht van de cultuurhistorische samenhang niet in het geding is. In deze gebieden is de cultuurhistorie dus mede sturend voor verdere ontwikkelingen. 'Veilig stellen' is van toepassing in het plangebied omdat het Hollands-Utrechts veengebied een veenontginningslandschap van Europese betekenis is en een voorbeeld van de regelmatige twaalfde-eeuwse copenontginning en het grootste aaneengesloten complex daarvan in Nederland. Door de geringe dynamiek is de structurele cultuurhistorische samenhang hoog en gaaf bewaard gebleven. Gestreefd wordt om onder meer de volgende kwaliteiten veilig te stellen: het aaneengesloten houden van het

gave en grootschalige ontginningencomplex en het herkenbaar bewaren van het gehele systeem van ontginningsbases, achter- en zijkadens, weteringen, molenvaarten en kavelpatronen, waaronder het copensysteem met het schaakbordachtige patroon van de zeer regelmatige copenontginningsblokken met vaste dieptemaat rond Kockengen. De belangrijkste opgave in het gebied is om te bepalen in welke mate de agrarische sector drager kan blijven voor dit landschap en te onderzoeken wat de alternatieve dragers voor dit landschap kunnen zijn.

#### Functieverandering en ruimte voor ruimte

Het provinciale beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing is primair gericht op kwaliteitswinst door ontstening van het landelijk gebied via (gedeeltelijke) sloop van voormalige bedrijfsbebouwing, in combinatie met vervangende woningbouw (ruimte voor ruimte) of vestiging van niet-agrarische bedrijfsvormen. Daarbij gelden onder meer de volgende voorwaarden:

- Omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd;
- Eventueel bijbehorende gronden blijven of komen beschikbaar voor de grondgebonden functies landbouw, natuur of recreatie, overeenkomstig de functie van het gebied;
- Er wordt geen cultuurhistorisch waardevolle bedrijfsbebouwing gesloopt;
- Een zorgvuldige landschappelijke inpassing is vereist.

Bij sloop van alle voormalige (cultuurhistorisch niet waardevolle) bedrijfsgebouwen, met een ondergrens van 1000 m<sup>2</sup>, is de bouw van één extra woning mogelijk (ruimte voor ruimte). In speciale situaties is er maatwerk mogelijk, waarbij als voorwaarde geldt dat uiteindelijk sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, bijvoorbeeld door natuur en landschapsontwikkeling. De nieuwe extra woning kan op de oorspronkelijke bedrijfskavel worden gebouwd of aan de rand van een kern.

Een alternatief voor de compensatie van sloop van agrarische bedrijfsgebouwen is een niet-agrarische bedrijfsvorm in bestaande of te vernieuwen bedrijfsbebouwing (functieverandering). Hierbij kan gedacht worden aan opslag, ambachtelijke bedrijvigheid, kleinschalige handel of dienstverlening en recreatie van beperkte omvang. Een forse reductie van de bebouwing is ook hierbij het uitgangspunt. Hierbij wordt zowel kwaliteitswinst door ontstening behaald als een bijdrage geleverd aan de vitaliteit van het landelijk gebied.

#### ***Provinciaal Waterhuishoudingsplan 2005-2010***

De afgelopen jaren is steeds duidelijker geworden dat het klimaat verandert. Dit alles heeft grote gevolgen voor de waterhuishouding. Om te voorkomen dat o.a. kelders onderlopen of een tekort aan zoet en schoon water ontstaat, stelt water eisen aan de ruimtelijke inrichting. Door meer uit te gaan van het watersysteem moet dit uiteindelijk minder kwetsbaar worden.

Veel verschillende belangen, zoals landbouw, natuur en bebouwing, hangen met waterbeheer samen. En elk van die belangen heeft zijn eigen wensen en eisen wat betreft waterbeheer. Hierop heeft de provincie het derde

Waterhuishoudingsplan 2005-2010 opgesteld. Het hoofddoel voor dit derde provinciale Waterhuishoudingsplan is een veilig en bewoonbaar land te hebben en dit in stand te houden. De provincie Utrecht streeft naar gezonde en veerkrachtige watersystemen en een duurzaam gebruik van water voor mens en natuur.

Bij de selectie van maatregelen die nodig zijn om de doelen te bereiken streeft de provincie naar meervoudig ruimtegebruik en robuuste watersystemen. Meervoudig ruimtegebruik is nodig om de noodzakelijke ruimte voor water te creëren in gebieden met een grote vraag naar ruimte.

Het plangebied ligt in het gebied 'Laag en zomp'. Aangegeven wordt dat de bodemdaling hier sterk vertraagd moet worden. Er dient slechts een beperkte aanvoer van gebiedsvreemd water te zijn en een minder versnipperd watersysteem moet nagestreefd worden.

#### ***Voorloper 2009-2020 'Het Groene Hart icoon van Nederland'***

Het Nationaal Landschap Groene Hart ligt in drie provincies: Zuid-Holland, Noord-Holland en Utrecht. In de Voorloper 2009-2020 'Het Groene Hart icoon van Nederland' hebben de drie provincies gezamenlijke ruimtelijke spelregels vastgelegd voor het Nationaal Landschap Groene Hart. De Voorloper is een bouwsteen voor de provinciale structuurvisies. Hierdoor wordt vanuit één visie inhoud gegeven aan de provinciale structuurvisies.

In de Voorloper is ruimtelijk beleid opgenomen voor de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Groene Hart. Dit ruimtelijk beleid houdt onder meer het volgende in:

- De drie provincies onderscheiden in het Groene Hart vier kernkwaliteiten: landschappelijke diversiteit, (veen)weidekarakter, openheid, rust & stilte;
- Behoud, herstel en ontwikkeling van deze kernkwaliteiten staat voorop en is voor de drie provincies het vertrekpunt van het beleid. De vier kernkwaliteiten vormen het kader voor het overige beleid;
- De belangrijkste ruimtelijke opgaven vanuit de kernkwaliteiten zijn:
  - behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke diversiteit;
  - behoud, herstel en ontwikkeling van de waardevolle en unieke (veen) weidegebieden.

Door de kernkwaliteiten als vertrekpunt voor het beleid te kiezen wordt nieuwe verrommeling voorkomen. De meest storende verrommeling willen de drie provincies saneren. Het behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke diversiteit, de eerste opgave, vraagt om een gebiedsgerichte benadering van de kernkwaliteiten. Het plangebied behoort tot het gebied De Waarden en de Venen. In dit gebied geldt een strategie van 'behoud, herstel en ontwikkeling': behoud en herstel van openheid, van rust en stilte en van het veenweidekarakter, zonder daarmee 'het gebied op slot te zetten' (ontwikkeling). Het tegengaan en saneren van verrommeling heeft in dit gebied prioriteit. Nieuwe (agrarische) bebouwing in bebouwingslinten is mogelijk, mits dit gebeurt met respect voor de cultuurhistorische waarden.

In de Voorloper zijn ook beleidsopgaven opgenomen voor de groenblauwe structuur in het Groene Hart. Dit betreffen de volgende beleidsopgaven:

- Water en bodem: robuuste watersystemen bewerkstelligen (bijvoorbeeld door grotere peilvakken), bodemdaling in de veenweidegebieden afremmen, ruimte bieden voor duurzame oplossingen voor de problematiek van de diepe droogmakerijen (o.a. kwel en verzilting), anticiperen op de klimaatsscenario's.
- Landbouw: ruimtelijke voorwaarden scheppen voor een economisch duurzame landbouw, als drager van de kwaliteit van het landschap, in combinatie met recreatiemogelijkheden en waar mogelijk natuurontwikkeling.
- Natuur: ruimtelijke voorwaarden scheppen voor het realiseren en behoud van een goed functionerende EHS, waaronder de Groene Ruggengraat.

In de voorloper zijn verder beleidsopgaven opgenomen ten aanzien van de (be)leefbaarheid van het Groene Hart. Hierbij worden diverse thema's onderscheiden, waaronder het thema wonen. Het ruimtelijk beleid voor wonen ziet er in het kort zo uit:

- Bij verstedelijking staat de kwaliteit voorop. Ruimtelijke ontwikkelingen voor wonen zijn mogelijk, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of versterkt (ja, mits-principe).
- Ter ondersteuning van de sturing op kwaliteit vindt ook sturing op kwantiteit plaats via migratiesaldo nul.
- De woningbouwmogelijkheden worden vooral ingezet binnen de ruimtelijke begrenzingen (contouren) en/of in de gebieden waar ruimte is voor transformatie, bijvoorbeeld gekoppeld aan openbaar vervoer.
- Een gevarieerd en aantrekkelijk aanbod van woningen moet bevorderd worden.

### 3.3 Gemeentelijk beleid

#### ***Structuurvisie gemeente Breukelen***

De Structuurvisie Breukelen uit 2002 vormt een overkoepelende visie op de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente op langere termijn. De visie heeft tot doel om de lokale dynamiek in wonen, werken, natuur, landschap, verkeer en verzorging te regelen in een duurzaam ontwikkelings- en inrichtingsmodel.

De structuurvisie beoogt om nieuwe ontwikkelingen in te passen, zonder dat deze afbreuk doen aan de bestaande kwaliteiten. Breukelen bezit een kwalitatief raamwerk dat zich ook in de toekomst als drager voor de ruimtelijke en maatschappelijke economische ontwikkeling moet kunnen blijven manifesteren. Een raamwerk dat ruimte biedt aan ontwikkelingen, maar er niet door wordt opgeslokt. Steeds zal sprake moeten zijn van een dynamisch evenwicht.

De hoofdpijler voor de structuurvisie is het instandhouden en daar waar nodig verbeteren van karakteristieke gebieden, de relatie tussen deze gebieden te versterken en de belevingswaarde te vergroten. De karakteristieke gebieden zijn: de Vechtzone, de corridor en het westelijk veenweidegebied. Hieronder vallen diverse pijlers. Eén van die pijlers is het groene- en blauwe raamwerk. Daarbij hoort het verbeteren van de identiteit en herkenbaarheid van landschappelijk samenhangende gebieden, zoals het veenweidegebied. Een

andere pijler is het zoeken naar hoogwaardige plekken voor woningbouw en bedrijven op strategische locaties, binnen het raamwerk van landschap en natuur.

De Structuurvisie maakt onderscheid in een aantal deelgebieden, waartussen ruimtelijke en functionele verbanden bestaan. Ieder deelgebied heeft zijn eigen kenmerken, knelpunten en kwaliteiten. De structuurvisie gaat uit van een hoogdynamisch middengebied (o.a. kern Breukelen) en gebieden met een lagere dynamiek, die ook van een andere orde is, en waar het landschappelijk raamwerk randvoorwaarden stelt. Het plangebied valt in het laagdynamische gebied Wijde Wereld, waar een doelgericht beleid nodig is om een verbrede plattelandontwikkeling op gang te brengen, waarbij agrarische bedrijvigheid, recreatie en wonen samengaan binnen het uitdrukkelijk vormgegeven landschappelijk raamwerk. De lintwegen waaraan bebouwing ligt, moeten als zodanig gehandhaafd worden om de openheid van het westelijke weidegebied te behouden. De structuur moet verstrekt worden, opdat het karakter van het westelijk weidegebied niet verloren gaat, bijvoorbeeld door de herkenbaarheid en de identiteit van de verschillende landschappelijke lijnen te verbeteren. Een groene inrichting vormt de legitieme beheersvorm voor het gebied. Bij alle ontwikkelingen dient het landschappelijk en natuurlijk raamwerk overeind te blijven. Ingrijpende visuele veranderingen in het gebied zijn niet gewenst.



*Uitsnede van de Structuurvisiekaart met de ligging van het plangebied in het deelgebied Wijde Wereld*

### **Landschapsontwikkelingsplan Breukelen - Loenen**

Het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) Breukelen-Loenen heeft twee belangrijke doelen. Ten eerste is het een visie voor de komende 10 tot 15 jaar die inzicht geeft in de ontwikkelingsmogelijkheden in het buitengebied en de te maken keuzes. Ten tweede geeft het LOP voor nieuwe ontwikkelingen landschappelijke randvoorwaarden aan. Het behouden, versterken en ontwikkelen van de landschappelijke identiteit van de verschillende deelgebieden staat voorop. Kortom, het LOP is een beleidskader om bestaande waarden te behouden en dient het toetsingskader voor ontwikkelingen in het landschap.

Het LOP stelt de volgende algemene doelstellingen voor de ontwikkeling van het landschap in het plangebied:

- Behouden en ontwikkelen van het landelijk karakter van het gebied;
- Versterken economische vitaliteit buitengebied en inspelen op behoeften, waaronder ontwikkelingsmogelijkheden en functieverandering voor agrariers binnen landschappelijke kaders;
- Behouden en ontwikkelen karakteristieke landschapstypen, waaronder het veenweidelandschap;

- Behouden en ontwikkelen ruimtelijke samenhang tussen weerszijden A2, spoor, Amsterdam Rijnkanaal en Vecht;
- Ontwikkelen natuur- en landschapswaarden, behorend bij het specifieke landschapstype;
- Behouden en versterken aardkundige, archeologische en cultuurhistorische waarden;
- Samenwerken met particulieren, agrarische natuurverenigingen en andere organisaties om bovengenoemde doelstellingen te bereiken.

Het plangebied is gelegen in het deelgebied Veenweidegebied-West. Specifiek zijn voor dit deelgebied onder meer de volgende doelstellingen in het LOP benoemd:

- Behouden en versterken open weidegebied met de agrarische sector als beheerder, beperkte mogelijkheden voor ander grondgebruik;
- Behouden copeverkaveling en slotenpatronen;
- Behoud en versterking van de beeldkwaliteit en landschappelijke kwaliteit van de linten;
- Ontwikkelingsmogelijkheden bieden voor agrarische bedrijven binnen de linten, mits passend in de karakteristieke opbouw van de linten;
- Verbeteren weidevogelkwaliteit, verbinden natuurgebieden, behouden bestaande natuurwaarden;
- Behouden en ontwikkelen specifieke landschapswaarden, waaronder diverse soorten beplantingen.



#### Legenda

-  **Behouden (zeer) open Veenweidelandschap-West**  
Handhaven karakteristieke cope-verkaveling. Functieverandering en schaalvergroting agrarische sector mogelijk, mits behoud openheid en (zeer) goede kwaliteit voor weidevogels. Ontwikkelen ecologisch-recreatief netwerk.
-  **Behouden (en versterken) lintbebouwing**  
Handhaven karakteristieke opbouw cope-ontginningslinten. Functieverandering en schaalvergroting erven mogelijk, mits binnen karakteristieke opbouw.

*Uitsnede van de algemene visiekaart van het LOP met aanduiding van het plangebied*

Uit de uitsnede van de visiekaart van het LOP blijkt dat het plangebied is gelegen in een gebied waar vooral het behouden van het (zeer) open Veenweidelandschap en het behouden en versterken van de lintbebouwing voorop staat.

#### **Beeldkwaliteitsplan Loenen en Breukelen**

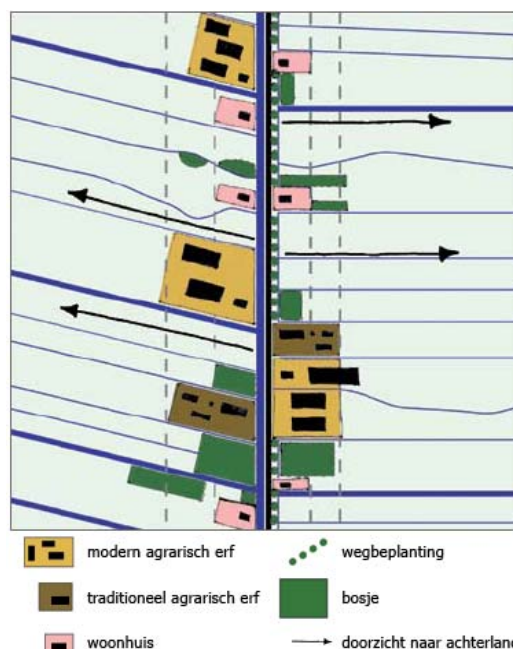
Het Beeldkwaliteitsplan (BKP) Loenen en Breukelen is complementair aan het LOP. Doelstelling van het BKP is om de bestaande beeldkwaliteit van het landelijk gebied te behouden en waar mogelijk te versterken. Het plan streeft daarom naar beeldmerken die passen bij de ontstaansgeschiedenis en karakteristiek van het buitengebied. Het inzicht in de bestaande kwaliteiten

vormt enerzijds het uitgangspunt voor behoud en versterking van de karakteristieke kwaliteiten, anderzijds is zijn hierop de randvoorwaarden voor nieuwe ontwikkelingen in het landelijk gebied gebaseerd. Het BKP geeft in kwalitatief opzicht aan hoe een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling kan worden ingepast in bijvoorbeeld de structuur van een bebouwingslint, de plaatsing op het erf en de gewenste inpassing met landschapselementen. Het BKP vormt een afwegingskader bij bestemmingsplanwijzigingen.

In het BKP valt het plangebied in het deelgebied Veenweidelandschap-West. Binnen het veenweidegebied vormen de oude ontginningslinten de belangrijkste structuurdragers in het gebied. Voor de linten zijn een aantal algemene richtlijnen opgesteld ten aanzien van de beeldkwaliteit. Dit betreffen de volgende richtlijnen:

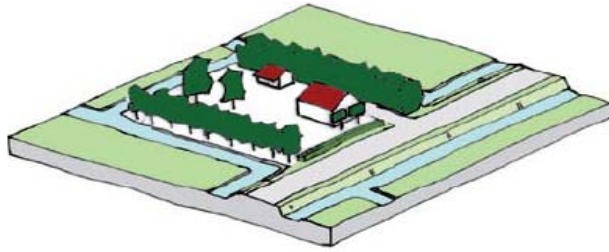
- Behouden karakteristieke verschillen en opbouw van de linten;
- Behouden landelijke beeldkwaliteit bij nieuwe ontwikkelingen;
- Nieuwe ontwikkelingen dienen niet de openheid van de polder aan te tasten, maar kunnen ruimtelijk het beste binnen de aangegeven karakteristieke opbouw van het lint worden opgelost. Hierbij dienen uitzichten behouden te blijven en dienen nieuwe functies goed te worden ingepast;
- Behouden kenmerkende slotenpatroon van de copeontginningen;
- Bestaande beplantingen dienen gehandhaafd te blijven. Bij nieuwe ontwikkelingen kunnen ze als uiterste middel, alleen als ze niet bijzonder waardevol zijn, eventueel verplaatst worden en elders op het erf of de kavel worden gecompenseerd, passen binnen de landschapskarakteristiek van het lint;
- Ondergrondse leidingen zo goed mogelijk bundelen in stroken, waardoor er ruimte voor opgaande beplantingen in de bermen overblijft;
- Een keuze tussen nieuwe ontwikkelingen in zijwaardse of achterwaardse richting dient, afhankelijk van de gewenste functie en de mogelijkheid tot landschappelijke inpassing, telkens per situatie te worden afgewogen.

Binnen de linten kan onderscheid gemaakt worden in vier typen linten. De Portengen, waaraan het plangebied gelegen is, behoort tot het type tweezijdig bebouwingslint. Binnen het tweezijdige bebouwingslint van Portengen komt diverse soorten bebouwing voor aan weerszijden van de weg. De bebouwing wordt afgewisseld door grote geriefhoutbossages. Het lint Portengen kent een hoge graad van ontwikkeling met veel bebouwing. Hiervan heeft het noordelijk deel een meer open beeld dan de andere delen. De linten hebben allen een eigen bandbreedte. Bijgaande figuur geeft de ruimtelijke opbouw van een tweezijdig lint weer.



*Ruimtelijke opbouw van een tweezijdig lint zoals de Portengen (bron: Beeldkwaliteitsplan Loenen en Breukelen)*

Bij nieuwe woonhuizen en erven, zoals bij het plangebied het geval is, geldt als richtlijn dat de nieuwe bebouwing verantwoord dient te zijn, dat wil zeggen sober, in relatie met het landschap. Het toepassen van 1 bouwstijl is wenselijk, geen 4 of 5 bouwstijlen door elkaar. De maat en schaal dienen bij het landschap te passen. Verder geldt dat streekeigen en zogenaamde 'boeren' beplanting, dat wil zeggen makkelijke soorten, gebruikt moeten worden. Voor nadere richtlijnen ten aanzien van landschapselementen wordt verwezen naar het BKP.



*Een nieuwe burgerwoning met erf in het buitengebied dient ook qua ruimtelijke opbouw, beplantingssortiment, materialisatie en kleur een uitstraling te hebben passend bij het landelijk gebied.*

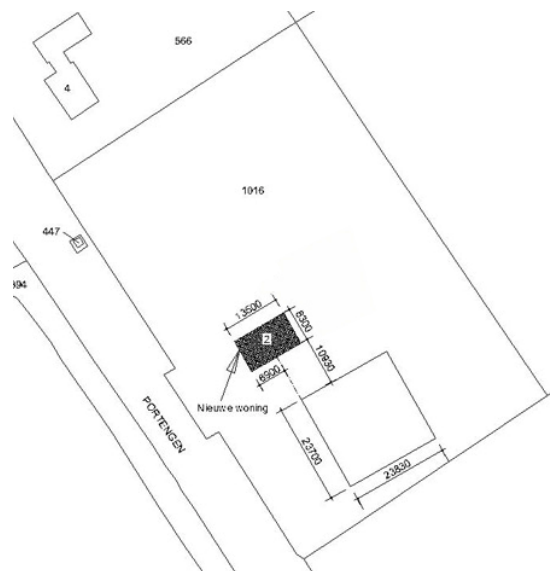
*Ruimtelijke opbouw nieuwe burgerwoning met erf (Bron: Beeldkwaliteitsplan Loenen en Breukelen)*

## 4. PLANBESCHRIJVING

### 4.1 Toekomstige situatie

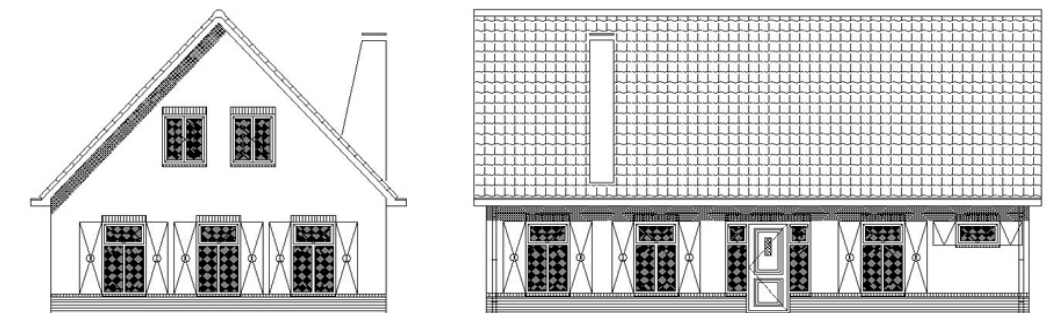
#### **Nieuwe woning**

In het plangebied wordt beoogd om de bestaande woning te slopen en in plaats hiervan een nieuwe woning te bouwen. Deze nieuwe woning zal verder van de weg Portengen af gesitueerd worden. Hierdoor komt de woning verder naar achteren op het perceel te liggen. Dit verhoogt de ruimtelijke kwaliteit omdat vanaf de Portengen nu een breder zicht, dus meer openheid, ontstaat richting het noorden en zuiden. Bovendien zorgt dit ervoor dat de gebruikswaarde van het perceel toeneemt, omdat er nu ook voorzien kan worden in een ruime voortuin. Voor de belevingswaarde van de Portengen is dit gunstig, omdat een ruime voortuin het groene karakter van deze weg kan versterken. Bijgaand is een situatietekening opgenomen van de nieuwe situatie.



*Situatietekening van de nieuwe situatie*

De woning wordt enigszins schuin op het perceel gesitueerd, parallel aan een bestaande schuur op het perceel. Hierdoor wordt een rustig bebouwingsbeeld gecreëerd. In tegenstelling tot de bestaande woning, wordt de nieuwe woning met de korte zijde naar de weg toe gericht, met als gevolg een meer open bebouwingsstructuur van het perceel. De woning zal bestaan uit één bouwlaag met een pannengedekte kap, waarvan de dakvlakken samenkomen in een nok. Daardoor voegt de woning zich goed binnen het landelijk gebied. De nieuw te bouwen woning wordt door zijn typologie – één bouwlaag met kap – en situering – parallel aan bestaande bedrijfsbebouwing en verder van de weg af – goed ingepast in de omgeving. De afmetingen van de woning zijn 8,3 meter breed bij 13,5 meter diep. De oppervlakte van de woning bedraagt daarmee ruim 112 m<sup>2</sup>. Bijgaand zijn tekeningen opgenomen van gevelaanzichten van de nieuwe woning.



*Voorgevel en zijgevel van de nieuw te bouwen woning*

### ***Vrijkomende agrarische bebouwing***

Het perceel is een voormalig agrarisch bouwperceel wat enige jaren geleden in gebruik is genomen voor burgerbewoning en opslag voor een hoveniersbedrijf. Daarmee heeft de vrijkomende agrarische bebouwing een nieuwe functie gekregen. Voor deze nieuwe functie is een vrijstelling verleend van het vigerende bestemmingsplan. Door het bestemmingsplan zal het gebruik van het perceel niet wijzigen. Doordat het perceel al een nieuwe functie heeft gekregen, is er feitelijk geen sprake meer van vrijkomende agrarische bebouwing.

Desalniettemin kan er geconstateerd worden dat er voldaan wordt aan het provinciaal beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing. Volgens dit beleid (zie hoofdstuk 3) is de vestiging van een niet-agrarische bedrijfsvorm, waaronder opslag, van beperkte omvang in de bestaande bedrijfsbebouwing mogelijk. Hierbij is een forse reductie van de bebouwing het uitgangspunt. Deze reductie zal bij de nieuwbouw van de woning gerealiseerd worden. Momenteel is op het perceel 845 m<sup>2</sup> aan bebouwing aanwezig, exclusief de bestaande woning. Hiervan zal circa 280 m<sup>2</sup> gesloopt worden (33,1%). Om de sloop te garanderen zal een overeenkomst gesloten worden tussen de gemeente en de eigenaar van het perceel.

De reductie van de bebouwing zorgt voor ontstening van het landelijk gebied en daarmee een ruimtelijke kwaliteitsimpuls, temeer ook omdat de gebouwen die gesloopt worden een verpauperde indruk maken. De bebouwing die gesloopt wordt, is cultuurhistorisch niet waardevol. De landbouwgronden die in het verleden bij het perceel hoorden zijn verkocht aan andere agrarische bedrijven en daardoor beschikbaar gebleven voor de landbouw.

Het gegeven dat de nieuwe woning gebruikt zal worden voor burgerbewoning en er op het perceel verder uitsluitend opslag ten behoeve van een hoveniersbedrijf plaatsvindt, heeft er toe geleid dat er in het bestemmingsplan voor gekozen is om de bestemming wonen op het zuidelijk deel van het perceel te leggen, met een aanduiding dat opslag voor één hoveniersbedrijf mogelijk is. Om te voorkomen dat de ontstening in de toekomst weer ongedaan gemaakt wordt, biedt het bestemmingsplan geen mogelijkheden voor uitbreiding van de gebouwen. Het onbebouwde deel van het perceel heeft de bestemming tuin gekregen. Dit zorgt ervoor dat dit deel van het perceel niet bebouwd kan worden en de openheid op dit deel van het perceel zoveel als mogelijk wordt behouden.

Alle schuren zijn nu in gebruik voor opslag van goederen voor het hoveniersbedrijf. Door de voorgenomen sloop van de schuren gaat de hovenier er aanzienlijk in opslagruimte op achteruit. De bestaande grote stenen schuur, zal intensiever worden gebruikt om de verminderde opslagcapaciteit te compenseren. Voor een aantal zaken is de schuur minder geschikt. Gedacht kan worden aan de opslag van een hoop tuingrond of zand.

Omdat de hovenier om bovengenoemde redenen heeft aangegeven buitenopslag nodig te hebben en omdat de gemeente Breukelen van mening is dat enige compensatie voor de sloop van de schuren redelijk is, is besloten in het bestemmingsplan ruimte voor buitenopslag op te nemen. De ruimte is gesitueerd achter de bestaande schuur en niet zichtbaar vanaf de weg

Portengen. Besloten is om de ruimte voor buitenopslag te beperken tot 250 m<sup>2</sup>. Tevens is de maximaal toegestane opslaghoogte beperkt tot 2 meter. Daarnaast is besloten om de volledige zuidoost- en noordoost rand rondom de buitenopslagruimte te bestemmen als tuin. De eigenaar heeft aangegeven deze strook te willen beplanten om de buitenopslag buiten het zicht van de omgeving te houden. Zo wordt de opslag landschappelijk ingepast.

### ***Landschapsontwikkelingsplan en Beeldkwaliteitsplan Loenen en Breukelen***

Het plan voor de vernieuwing van de woning en het bestemmingsplan sluit aan bij de doelen en richtlijnen van het LOP en Beeldkwaliteitsplan Breukelen en Loenen.

#### Landschapsontwikkelingsplan

De nieuwbouw van de woning komt tegemoet aan de doelstellingen uit het LOP om het open veenweidelandschap te behouden en de lintbebouwing te versterken. Door de nieuwbouw van de woning vindt er geen verdichting plaats op het perceel, omdat de bestaande woning wordt gesloopt en er tevens voormalige agrarische bebouwing wordt gesloopt. Per saldo neemt hierdoor de hoeveelheid steen af. Dit creëert meer openheid en komt de opbouw van de lintbebouwing ten goede. De nieuwe woning komt bovendien verder vanaf de weg Portengen te staan, waardoor de openheid van het veenweidelandschap meer beleefd wordt en de beeldkwaliteit van de lintbebouwing versterkt wordt. De nieuwe situering van de woning past ook beter in de karakteristieke opbouw van de lintbebouwing: de woning is met de korte zijde op de weg georiënteerd, de woning staat niet meer direct aan de weg, maar de bedrijfsbebouwing is wel ruim achter de voorgevelrooilijn van de woning gepositioneerd. De verandering van de functie van het perceel heeft reeds plaatsgevonden, maar ook dit zal de openheid van het landschap niet aantasten, omdat het bestemmingsplan uitbreiding van de bestaande bebouwing niet mogelijk maakt. De kavelstructuur zal als gevolg van het bestemmingsplan niet veranderen. De karakteristieke cope-verkaveling in het gebied blijft hierdoor onaangetast.

#### Beeldkwaliteitsplan

Bij de realisatie van de nieuwe woning op het perceel wordt voldaan aan de richtlijnen van het BKP. De landelijke beeldkwaliteit wordt behouden, omdat de typologie van de woning, één bouwlaag met kap waarvan de dakvlakken samenkomen in een nok, zich goed voegt binnen het landelijk gebied. De nieuwe woning is verder vrij sober van aard en past qua maat en schaal ook in het omliggende landschap. Zoals boven al beschreven wordt de openheid van het landschap niet aangetast, maar juist bevorderd. Dit komt mede omdat op het noordelijk deel van het perceel de bestemming tuin gelegd is, waardoor hier geen bebouwing mogelijk is. De voormalige agrarische bestemming bood hier wel bouwmogelijkheden. Reeds aangegeven is dat de nieuwe woning ook past binnen de karakteristieke opbouw van het lint. Het kenmerkende slotenpatroon van de cope-ontginningen blijft gehandhaafd en bestaande beplantingen worden ook zoveel mogelijk gehandhaafd.

### ***Nationaal Landschap Groene Hart***

Hetgeen boven beschreven is ten aanzien van vergroting van de openheid, versterking van de beeldkwaliteit, passendheid binnen de karakteristieke

opbouw van het lint en handhaving van de kavelstructuur, impliceert dat met het bestemmingsplan voldaan wordt aan het 'ja-mits' regime dat geldt in het Nationaal Landschap Groene Hart. De kernkwaliteiten openheid, rust en stilte, strokenverkaveling met een hoog percentage water-land en veenweidekarakter blijven behouden.

## 5. MILIEUASPECTEN - RANDVOORWAARDEN

### 5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden een aantal milieuonderwerpen toegelicht die van belang (kunnen) zijn voor het onderhavige bestemmingsplan. Hierbij is gebruik gemaakt van het milieuvadvis van de Milieudienst Noord-West Utrecht. Dit advies is in de bijlage opgenomen.

### 5.2 Geluid

#### **Algemeen**

Voor het aspect geluid is binnen het plangebied de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh kent voor weg- en railverkeer alsmede voor gezoneerde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op nieuwe bestemmingen. De Wgh gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen. Het gebied binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied waar, voor bouwplannen en bestemmingsplannen, een akoestische toetsing uitgevoerd dient te worden.

In het kader van dit bestemmingsplan is het aspect wegverkeerslawaai en spoorwegverkeerslawaai van belang. Er liggen in het bestemmingsplan of in de directe omgeving geen gezoneerde bedrijventerreinen.

#### *Wegverkeerslawaai*

In de Wgh is bepaald dat elke weg van rechtswege een geluidszone heeft (art. 74 lid 1). Een uitzondering hierop zijn wegen die zijn gelegen in een 30 km/uur-zone of in een woonerf. De breedte van de geluidszones is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van een weg. Zie de onderstaande tabel.

| Aantal rijstroken |                        | Zonebreedte |
|-------------------|------------------------|-------------|
| Stedelijk gebied  | Buitenstedelijk gebied |             |
| 1 of 2            | -                      | 200 meter   |
| 3 of meer         | -                      | 350 meter   |
| -                 | 1 of 2                 | 250 meter   |
| -                 | 3 of 4                 | 400 meter   |
| -                 | 5 of meer              | 600 meter   |

Tabel 5.1 Breedte van geluidszones langs wegen

#### *Spoorwegverkeerslawaai*

Langs elke landelijke spoorweg bevindt zich volgens de bepalingen van de Wgh een geluidszone. De breedte van de geluidszones wordt gemeten vanaf de buitenste spoorstaaf. De spoorweg Breukelen-Woerden, die nabij het plangebied ligt, kent een zone met een breedte van 600 meter.

#### Grenswaarden

Geluidsgevoelige objecten die worden gerealiseerd binnen de geluidszones dienen te worden getoetst aan grenswaarden van de geluidsbelasting die zijn aangegeven in de Wgh. Hierbij geldt een voorkeursgrenswaarde voor nieuwe situaties. Indien deze waarde wordt overschreden, kan het college van burgemeester en wethouders ontheffing verlenen voor een hogere waarde. De maximale ontheffingswaarde is afhankelijk van het soort geluidsgevoelig object en de geluidsbron. Bij de ontheffing dient het college te motiveren waarom bron- en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk zijn en waarom het plan gewenst is. Ook dient het in de Wgh vastgelegd binnenniveau gewaarborgd te worden. Geluidsniveaus bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen die hoger zijn dan de wettelijke maximale ontheffingswaarden zijn niet toegestaan.

### ***Geluid in relatie tot het plangebied***

De spoorweg Breukelen-Woerden kent een zone met een breedte van 600 meter. De weg Portengen kent een zone van 250 meter. De nieuw te bouwen woning is gelegen in deze zones.

De Milieudienst Noord-West Utrecht heeft geluidsberekeningen uitgevoerd naar de geluidsbelasting van het spoorweglawaaï en wegverkeerslawaaï. De berekeningsresultaten zijn opgenomen in de bijlage. Onderstaand worden de conclusies van de berekeningen vermeld.

#### ***Spoorweglawaaï***

De geluidsbelasting ten gevolge van de spoorweg Breukelen-Woerden op de gevel van de te bouwen woning bedraagt 54,1 dB. Omdat naar verwachting de intensiteit van het verkeer per spoor de komende jaren groeit, moet hier 1,5 dB bij opgeteld worden. Daarmee komt de totale geluidsbelasting op 55,6 dB. In deze geluidsbelastingsberekening is echter geen rekening gehouden met de van toepassing zijnde zichthoek en het gegeven dat er tussen de te bouwen woning en het spoor al bestaande bebouwing (de te handhaven voormalige agrarische bedrijfsbebouwing) aanwezig is. Deze zichthoek en de aanwezigheid van bestaande bebouwing rechtvaardigen een aftrek van 3 dB op de berekende geluidsbelasting. Hiermee komt de geluidsbelasting uit op 52,6 dB. Omdat de voorkeursgrenswaarde voor spoorweglawaaï conform de Wgh 55 dB bedraagt, kan geconcludeerd worden dat er voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde ten aanzien van spoorweglawaaï.

#### ***Wegverkeerslawaaï***

De geluidsbelasting als gevolg van het verkeer over de weg Portengen bedraagt op de gevel van de te bouwen woning 52 dB, zowel op de waarnemhoogte van 1,5 meter als op de -hoogte van 5,0 meter. Daar de voorkeursgrenswaarde op de gevel van een woning conform de Wgh 48 dB is, kan geconcludeerd worden dat deze bij de te realiseren woning wordt overschreden. Voor een geluidsbelasting van 52 dB kan een hogere grenswaarde verleend worden. Immers, 52 dB is fors lager dan de maximale grenswaarde van 58 dB (art. 83 lid 7 Wgh). Daarbij zal voor het kunnen verlenen van een hogere grenswaarde voldaan moeten worden aan een aantal wettelijke voorwaarden en aan voorwaarden die zijn opgenomen in de notitie 'Beleid Hogere Waarden Wet geluidhinder Regio Noord-West Utrecht' van de Milieudienst Noord-West Utrecht. De motivatie hieromtrent zal worden opgenomen in het ontwerpbesluit voor het verlenen van de hogere waarden, wat

tegelijkertijd ter inzage zal worden gelegd met het ontwerpbestemmingsplan. De procedure voor de verlening van de hogere waarden start tegelijkertijd met de formele procedure voor het bestemmingsplan (terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan).

Verder geldt dat in het kader van het Bouwbesluit de gevelwering zodanig moet zijn dat een maximaal binnenniveau vanwege verkeerslawaaï van 33 dB kan worden voldaan. Omdat de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde gering is, kan hier met enkele aanvullende gevelwerende maatregelen aan worden voldaan. Een toets op het binnenniveau zal plaatsvinden bij de toets aan het Bouwbesluit in het kader van de bouwvergunningverlening.

### 5.3 Luchtkwaliteit

#### **Algemeen**

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. De hoofdlijnen van de nieuwe regelgeving zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer, ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. In de Wet Luchtkwaliteit zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen in de vorm van grenswaarden en richtwaarden voor een aantal luchtverontreinigende stoffen. Deze grenswaarden en richtwaarden zijn overal van kracht met uitzondering van bedrijventerreinen en boven het asfalt van wegen. De grenswaarden zijn harde milieukwaliteitseisen die in acht moeten worden genomen. In de praktijk van de ruimtelijke ordening zijn alleen de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof van belang, omdat deze in Nederland veelvuldig worden overschreden. De grenswaarden van de overige stoffen worden in de regel in Nederland niet meer overschreden.

De nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

In de 'Wet luchtkwaliteit' (artikel 5.16 van de Wet milieubeheer) is aangegeven in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmeringen vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen:

1. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde ( $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ , voor zowel van fijn stof -PM<sub>10</sub>- en stikstofdioxide -NO<sub>2</sub>-);
2. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
3. een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging;
4. een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

#### ***Besluit Niet In Betekenende Mate (NIBM)***

In dit besluit is bepaald in welke gevallen een ruimtelijke ontwikkeling vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet hoeft te worden getoetst aan de grenswaarden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de zogenaamde 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM<sub>10</sub>) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Deze grenswaarde is conform het oude Besluit Luchtkwaliteit 2005 gesteld op 40 µg/m<sup>3</sup>. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel PM<sub>10</sub> als NO<sub>2</sub>.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Aantonen dat een project binnen getalsmatige grenzen van een categorie (woningbouwprojecten, kantoorprojecten en enkele inrichtingen) uit de 'Regeling NIBM' valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM;
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM<sub>10</sub> of NO<sub>2</sub> niet wordt overschreden is het project NIBM, en hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. De getalsmatige NIBM-grens voor woningbouw is (bron: Regeling NIBM):

*3% criterium: minder dan of gelijk aan 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en minder dan of gelijk aan 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.*

#### **Besluit gevoelige bestemmingen**

Het besluit gevoelige bestemmingen is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof en stikstofdioxide, met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, in beide gevallen gemeten vanaf de rand van de weg. Waar in zo'n onderzoekszone de grenswaarden voor fijn stof of stikstofdioxide (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen. Dit wordt bereikt door de vestiging van bijvoorbeeld een school niet toe te staan. Bij uitbreidingen van bestaande gevoelige bestemmingen is een eenmalige toename van maximaal 10% van het totale aantal blootgestelden toegestaan. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Het besluit ziet zowel op nieuwbouw als uitbreiding van gevoelige bestemmingen alsmede op de functiewijziging van bestaande gebouwen naar een gevoelige bestemming. Is (dreigende) normoverschrijding niet aan de orde, dan is er ook geen bouwverbod voor gevoelige bestemmingen binnen de onderzoekszone.

#### **Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied**

Het bestemmingsplan voorziet in één nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. De bouw van een nieuwe woning, ter vervanging van de bestaande woning. Deze

woning is gelegen aan één ontsluitingsweg. Dit betekent dat er sprake is van de realisatie van minder dan 1500 woningen aan minimaal één ontsluitingsweg, waarmee voldaan wordt aan de getalsmatige grens voor woningbouw uit de Regeling NIBM. Dit impliceert dat het project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging en er geen berekeningen en toetsing aan de in de Wet luchtkwaliteit gestelde grenswaarden hoeft plaats te vinden. Het Besluit gevoelige bestemmingen is voor het bestemmingsplan niet van toepassing, omdat woningen in dit besluit niet worden aangemerkt als gevoelige bestemming.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is gezien of op dit moment de luchtkwaliteitsnormen worden overschreden bij de locatie. Volgens de Milieudienst Noord-West Utrecht zijn er geen overschrijdingen bekend of te verwachten. Derhalve is er sprake van een goede ruimtelijke ordening.

#### **5.4 Externe veiligheid**

##### ***Algemeen***

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen.

Externe veiligheid moet altijd in preventieve zin deel uitmaken van de besluitvorming bij nieuwe situaties, en kan bij besluitvorming over bestaande situaties leiden tot aanvullende maatregelen. Voor externe veiligheid ten aanzien van inrichtingen, de zogenoemde stationaire bronnen, is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) van kracht en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, de zogenoemde mobiele bronnen, is de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, alsmede de Nota vervoer gevaarlijke stoffen (NVGS) bepalend. Deze nota is van toepassing op ruimtelijke ontwikkelingen en de toename van transporten van gevaarlijke stoffen. Conform de NVGS wordt er een Basisnet Weg vastgesteld. Dit omvat een netwerk van rijks- en hoofdwegen waarlangs het transport van gevaarlijke stoffen wettelijk wordt verankerd. Het beleid voor ondergrondse buisleidingen is vervat in de circulaire "Zonering langs hogedruk aardgasleidingen" (1984) en "Voorschriften zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1, K2 en K3 categorie" (1991). Het Ministerie VROM bereidt een nieuw Besluit buisleidingen voor dat deze Circulaires binnenkort zal vervangen.

De risico's worden onderverdeeld in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

- Het PR richt zich als maat voor het risico vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen vooral op de te realiseren basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten. Het wordt uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon op een plaats in de omgeving van een risicovolle activiteit zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van door die activiteit veroorzaakte calamiteit. Een kans op overlijden van 1 op de miljoen per jaar ( $PR=10^{-6}$ ) wordt aanvaardbaar geacht. De  $PR 10^{-6}$  is een harde grenswaarde welke niet mag worden overschreden. Het PR wordt "vertaald" als een risicocontour rondom de risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten mogen liggen.
- Het GR is bedoeld voor het beperken van de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Het GR is een maat voor de cumulatieve kansen per jaar dat tenminste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een risicovolle activiteit en van een daardoor veroorzaakte calamiteit. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het aantal maximaal aanwezige personen, de z.g. oriënterende waarde (OW). Het gaat om een richtwaarde. Het bevoegd gezag mag, mits afdoende gemotiveerd, van deze richtwaarde afwijken (de verantwoordingsplicht). De verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR, dus ook als de OW niet wordt overschreden.

De kans op en de gevolgen van mogelijke ongevallen zijn te berekenen in een risicoanalyse. Met de risicoanalyse is voor elke willekeurige locatie langs een route van gevaarlijke stoffen (weg, binnenwater, spoor), het risico voor de omgeving te berekenen. Eenzelfde berekening kan worden gemaakt voor inrichtingen waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn (chemische installaties, vuurwerkfabrieken, LPG installaties, etc.).

### ***Externe veiligheid in relatie tot het plangebied***

Er is een analyse gemaakt van de externe veiligheid voor het plangebied. Voor de inventarisatie van de risicobronnen in en om het plangebied is de Risicokaart van de Provincie Utrecht geraadpleegd. In bijgaande figuur is het plangebied weergegeven.

### **Risicobedrijven:**

Er zijn in het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Ook buiten het plangebied zijn geen inrichtingen aanwezig waarvan de risicocontouren het plangebied beïnvloeden.

### **Transport van gevaarlijke stoffen:**

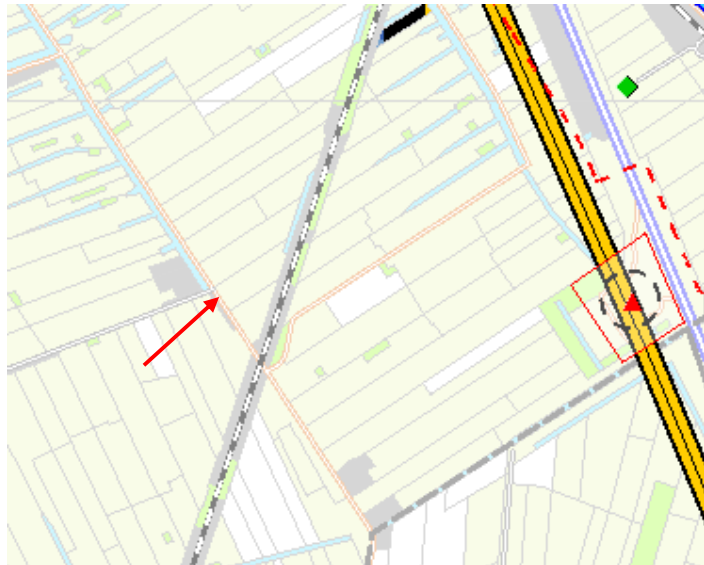
De afstand tot de meest nabij gelegen routes over de weg waarover vervoer van gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, waaronder de A2 (die onderdeel is van het landelijke Basisnet), is zodanig groot dat het plangebied niet wordt beïnvloed. Over de spoorweg Breukelen – Woerden vindt ook vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het plangebied bevindt zich niet binnen de PR risicocontour van deze spoorweg. Ten gevolge van het bestemmingsplan zal het GR van de spoorweg niet overschreden worden, omdat door het plan de bevolkingsdichtheid in het plangebied niet zal toenemen. Het plan voorziet slechts in de bouw van een nieuwe woning ter vervanging van een bestaande woning.

#### Buisleidingen:

Langs de A2 ligt een regionale aardgasleiding. De afstand tot het plangebied is zodanig groot dat de risicocontouren van de leiding het plangebied niet beïnvloeden.

#### Hoogspanningslijnen:

Ten noorden van het plangebied loopt een 380 kV-hoogspanningslijn. Voor nieuwbouwprojecten geldt een indicatieve zone van 115 meter aan weerszijden van deze lijn, waarbinnen niet gebouwd mag worden. Gezien het feit dat de afstand van deze lijn tot het plangebied meer dan 250 meter bedraagt, is de hoogspanningslijn geen belemmerende factor.



*Uitsnede van de provinciale risicokaart voor het plangebied en omgeving (bron: Provincie Utrecht)*

De Milieudienst Noord-West Utrecht concludeert dat het bestemmingsplan niet in strijd is met de uitgangspunten van het beleid en regelgeving op het gebied van externe veiligheid.

## **5.5 Bodem**

### ***Algemeen***

Het is wettelijk (via de bouwverordening) geregeld dat nieuwbouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om deze reden dient bij iedere nieuwbouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek (conform NEN5740) in beeld te worden gebracht. Het onderzoek mag niet meer dan vijf jaar oud zijn. Als blijkt uit het onderzoek dat de bodem niet geschikt is dan zal voor aanvang van de werkzaamheden een sanering moeten worden uitgevoerd, om de bodem wel geschikt te maken.

### ***Bodemkwaliteit in relatie tot het plangebied***

Bij de Milieudienst Noord-West Utrecht is de volgende relevante informatie over de bodem op het perceel bekend:

- Portengen 2 maakt onderdeel uit van een locatie die op het bodemloket van de provincie Utrecht is geregistreerd met de code UT 0311/000183. Als status beoordeling wordt vermeld: "voldoende onderzocht".
- Er heeft eerst een agrarisch bedrijf gezeten (met o.a. een bovengrondse olietank);

- De locatie ligt niet binnen het toemaakde gebied en niet binnen een grondwaterbeschermingsgebied;
- Er zijn geen slootdempingen bekend.

De gemeente Breukelen heeft in overleg met de Milieudienst Noord-West Utrecht afgesproken dat een verkennend bodemonderzoek gedaan zal worden bij de indiening van de bouw aanvraag voor de nieuwe woning.

## **5.6 Water**

### ***Algemeen***

Om waterbeheer en ruimtelijke ordening goed op elkaar af te stemmen is de watertoets ontwikkeld. Met deze watertoets moet duidelijkheid worden geboden over de randvoorwaarden die gelden voor ruimtelijke en/of stedenbouwkundige aanpassingen ten opzichte van het oppervlakte- en grondwater in het plangebied en omgeving. Zo dient bij de aanleg van nieuw verhard oppervlak o.a. inzicht geboden te worden hoe wordt omgegaan met de opvang van hemelwater.

Het waterschap is primair verantwoordelijk voor de waterhuishouding in het plangebied. Onder de verantwoordelijkheden vallen onder andere beveiliging tegen hoog water, peilbeheer en aan- en afvoer van water. Daarnaast wordt geadviseerd hoe om te gaan met hemelwater. De gemeente heeft een zorgplicht voor de inzameling, transport en verwerking van stedelijk afvalwater en regenwater en voor de aanpak van grondwaterproblemen.

In het algemeen zoekt het waterschap naar duurzame oplossingen. Uitgangspunt is dat het water zoveel mogelijk binnen een plangebied wordt vastgehouden en dat relatief schoonwater ook relatief schoon blijft. Daarbij geldt dat het regenwater, dat op verharde oppervlaktes valt en schoon genoeg is (zoals van gevels en daken), zoveel mogelijk wordt vastgehouden of wordt geborgen.

### ***Water in relatie tot het plangebied***

In het plangebied zijn geen belangrijke watergangen aanwezig. Rondom het perceel Portengen 2 liggen alleen kavelsloten. Ook ligt het plangebied niet in een waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied of 100-jaars aandachtsgebied. Door de relatief hoge grondwaterstand in het veenweidegebied is er geen sprake van verdroging in het plangebied.

In de huidige situatie bevindt zich al bebouwing op de plek waar de nieuwe woning wordt gebouwd. Bovendien is het zuidelijke deel van het perceel, waar alle bebouwing is gelegen, grotendeels verhard. Door de bouw van de woning en het bestemmingsplan neemt de verharding in het plangebied dus niet toe.

Het is gewenst om bij de bouw van de nieuwe woning afkoppeling van het dak van het riool te realiseren. Dat biedt de mogelijkheid om zoveel mogelijk (schoon) hemelwater via de bodem te laten infiltreren en/of af te voeren naar het oppervlaktewater. Voor dit laatste bieden de kavelsloten rondom het perceel goede mogelijkheden. Dit heeft echter wel gevolgen voor de toe te passen materialen bij het bouwen. Gebruik van zink, lood of andere

uitlogende materialen dient vermeden te worden om vervuiling van de bodem, grondwater en oppervlaktewater te voorkomen.

In bijgaande watertoetstabel zijn de relevante en niet-relevante waterhuishoudkundige thema's nog eens inzichtelijk gemaakt. Het voorontwerp bestemmingsplan is voor de watertoets ter beoordeling voorgelegd aan het waterschap. De reactie is meegenomen bij het verwerken van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de relevante aspecten voor de waterhuishouding in het plangebied.

| Waterhuishoudkundige aspecten | Relevant? | Toelichting                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Veiligheid                    | Nee       | In het plangebied liggen geen primaire waterkeringen, kades of gronden die behoren tot zomer- en/of winterbed van de grote rivieren. De beleidslijn 'Ruimte voor de Rivier' is niet aan de orde.                                                                                                                       |
| Wateroverlast                 | Nee       | In het plangebied bevinden zich geen beekdalen en overstromingsvlaktes. In het plangebied is geen sprake van wateroverlast. De verharding in het plangebied neemt door het plan niet toe omdat de plek waar de nieuwe woning is voorzien al geheel is verhard.                                                         |
| Riolering                     | Ja        | Het gewenst om in nieuwe situaties uit te gaan van afkoppeling van daken van het riool. Hierdoor wordt het rioolstelsel en RWZI minder belast bij regenval en krijgt het water de kans om in de bodem te infiltreren, zodat verdroging wordt tegen gegaan. In het plangebied liggen geen rioolpersleidingen of RWZI's. |
| Watervoorziening              | Nee       | Het plangebied betreft een voormalig agrarisch bouwperceel waarop bestaande bebouwing aanwezig is. Watervoorziening voor andere functies in en nabij het plangebied speelt geen rol.                                                                                                                                   |
| Overlast grondwater           | Nee       | In het veenweidegebied is sprake van een relatief hoge grondwaterstand, maar in het plangebied is er geen sprake van grondwateroverlast in de vorm van kwel.                                                                                                                                                           |
| Oppervlaktewaterkwaliteit     | Ja        | Rondom het perceel Portengen 2 zijn kavelsloten aanwezig. Vanuit het plangebied is er de mogelijkheid om hemelwater op dit oppervlaktewater te lozen.                                                                                                                                                                  |
| Grondwaterkwaliteit           | Ja        | Het plangebied is niet gelegen in een waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied of 100-jaarsaandachtsgebied. Wel is het wenselijk om het gebruik van zink, lood of andere uitlogende materialen zoveel mogelijk te vermijden om vervuiling van de bodem en grondwater te voorkomen.                                 |
| Volksgesondheid               | Nee       | In of nabij het plangebied bevinden zich geen riooloverstorten. In het plangebied bevinden zich en komen er geen functies die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen.                                                                                                                           |
| Verdroging/Kwel               | Nee       | Door de hoge grondwaterstand in het veenweidegebied is het gebied niet gevoelig voor verdroging, maar van kwel is ook geen sprake.                                                                                                                                                                                     |
| Natte natuur                  | Nee       | Het plangebied ligt niet nabij HEN en/of SED wateren. Rondom het plangebied liggen geen natte natuurgebieden.                                                                                                                                                                                                          |
| Inrichting en Beheer          | Nee       | In het plangebied is alleen het beheer van de omliggende kavelsloten van belang. Er wordt niet voorzien in de (her)inrichting van watergangen.                                                                                                                                                                         |

## 5.7 Ecologie

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is het noodzakelijk te onderzoeken in hoeverre de plannen ten koste gaan van de (aanwezige) flora en fauna. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de 'toets in het kader van gebiedsbescherming' en de 'toets in het kader van soortenbescherming'.

### **Toets in het kader van gebiedsbescherming**

De toets in het kader van gebiedsbescherming vindt zijn oorsprong in de Natuurbeschermingswet 1998 en draagt zorg voor de bescherming van natuurwaarden. De wet kent drie typen gebieden:

- Natura 2000-gebieden (Vogel- en habitatrictlijngebieden);

- Beschermde natuurmonumenten;
- Gebieden die de Minister van LNV aanwijst ter uitvoering van verdragen of andere internationale verplichtingen (met uitzondering van verplichtingen op grond van de Vogel- en Habitatrichtlijn).

Plannen dan wel projecten in deze gebieden, maar ook daar buiten in verband met de zogenaamde externe werking, kunnen vergunningplichtig zijn.

### ***Gebiedsbescherming in relatie tot het plangebied***

Het plangebied is niet gelegen in of nabij Natura 2000-gebieden, beschermde natuurmonumenten of andere natuurgebieden die beschermd worden door de Natuurbeschermingswet. Ook is het plangebied niet gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Wel ligt langs de spoorlijn Breukelen – Woerden, die nabij het plangebied is gelegen, een ecologische verbindingszone die behoort tot de EHS. Het voorliggende bestemmingsplan zal naar verwachting echter geen significante negatieve effecten hebben op deze verbindingszone. Dit vanwege het gegeven dat in het plangebied al jarenlang bebouwing aanwezig is en het huidige gebruik van het plangebied in 2004 middels vrijstelling mogelijk is gemaakt. Het bestemmingsplan voorziet niet in een ander gebruik en maakt slechts de bouw van een nieuwe woning op het perceel mogelijk ter vervanging van de bestaande woning. Hierbij wordt de woning een aantal meters verschoven en gepositioneerd op een plek waar reeds bestaande bebouwing aanwezig is. Concluderend kan gesteld worden dat er vanuit het aspect gebiedsbescherming geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

### ***Toets in het kader van soortenbescherming***

De toets in het kader van soortenbescherming is met de wijziging van artikel 75 van de Flora- en faunawet (1 juli 2002) wettelijk vastgelegd.

Bij elk plan dat ingrijpt op standplaatsen van planten of verblijfplaatsen van dieren, dient getoetst te worden wat het effect is op beschermde soorten, die met name genoemd zijn in de Flora- en faunawet.

In deze wet worden beschermde soorten in drie beschermingscategorieën ingedeeld:

|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Categorie 1 | algemene soorten waarvoor geen ontheffing aangevraagd hoeft te worden bij bestendig beheer of ruimtelijke ontwikkeling. Anders is wel ontheffing nodig voor verstoren of vernietigen en geldt altijd de zorgplicht (art.2).                                                                                                                                                                            |
| Categorie 2 | soorten waarvoor ontheffing aangevraagd moet worden, behalve als er gewerkt wordt volgens een door de minister goedgekeurde gedragscode. Ontheffing kan worden verleend als de gunstige staat van instandhouding van de soort niet in gevaar komt.                                                                                                                                                     |
| Categorie 3 | zeldzame soorten, Habitatrichtlijnsoorten en Vogelrichtlijnsoorten (alle vogels). Altijd moet ontheffing aangevraagd worden. Ontheffing wordt alleen verleend als voldaan wordt aan <b>alle</b> volgende criteria:<br>én - er sprake is van een in de wet genoemd belang<br>én - er geen alternatieven zijn<br>én - de ingreep geen afbreuk doet aan de gunstige staat van instandhouding van de soort |

Voor alle beschermde soorten geldt de zorgplicht (art. 2 Flora- en faunawet).

Indien het voortbestaan op locatie van beschermde soorten planten of dieren uit categorie 2 en 3 door een ingreep negatief beïnvloed worden, is het daarnaast nodig ontheffing aan te vragen van verboden handelingen op grond

van de Flora- en faunawet. Het bevoegd gezag hierin is het Ministerie van LNV. De afweging van het belang van rode lijstsoorten vindt plaats in het spoor van de ruimtelijke ordening.

De Flora- en faunawet hoeft slechts in een bestemmingsplan te worden geïmplementeerd met het oog op de uitvoerbaarheid van het plan. Op basis van een globale beschrijving en beoordeling van de aanwezige waarden kan de waarschijnlijkheid van het verkrijgen van een ontheffing worden beoordeeld. Het is dus niet perse noodzakelijk dat al voor de vaststelling van een bestemmingsplan een ontheffing verkregen is.

#### ***Soortenbescherming in relatie tot het plangebied***

Het bestemmingsplan voorziet in één nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. De bouw van een nieuwe woning, ter vervanging van de bestaande woning. De locatie waarop de nieuwe woning wordt gebouwd is nu al geheel verhard en grotendeels bebouwd met bestaande bebouwing. Het perceel is bovendien jarenlang intensief gebruikt voor een agrarisch bedrijf en daarna voor een hoveniersbedrijf. Gelet op deze gegevens worden er geen beschermde soorten verwacht op de plaats waar de nieuwe woning wordt gebouwd. Derhalve vormt de Flora en faunawet geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan. Wel zal tijdens de uitvoering van de werkzaamheden uitvoering moeten worden gegeven aan de algemene Zorgplicht uit de Flora- en faunawet.

### **5.8 Archeologie (en cultuurhistorie)**

#### ***Algemeen***

Nederland heeft als lid van de Raad van Europa het Verdrag van Valletta (Malta, 1992) ondertekend. Dit verdrag heeft als doel het Europese archeologische erfgoed veilig te stellen. Eén van de verdragsverplichtingen voor de Nederlandse overheid is dat zij moet streven naar afstemming en overeenstemming tussen de onderscheiden behoeften van de archeologie en de ruimtelijke ordening, door er op toe te zien dat archeologen worden betrokken bij het planningsbeleid ten einde te komen tot evenwichtige strategieën voor de bescherming, het behoud en het beter tot hun recht doen komen van plaatsen van archeologisch belang. De Nederlandse overheid dient waarborgen te creëren dat archeologen, stedenbouwkundigen en planologen stelselmatig met elkaar overleggen ten einde te komen tot wijziging van ontwikkelingsplannen die het archeologische erfgoed zouden kunnen aantasten. Daartoe zou bij de voorbereiding van bestemmingsplannen meer aandacht moeten worden besteed aan de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische waarden en bij de aanwezigheid van archeologische waarden zouden beschermende regelingen in het plan moeten worden opgenomen. Daarbij dient volgens het Verdrag het uitgangspunt te zijn dat 'de bodemverstoorder betaalt'.

In 2007 is als uitwerking van het Verdrag van Valetta de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Doel van deze wet is de bescherming van de aanwezige en de te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemverstorende activiteiten. De Wamz gaat uit van het zo vroeg mogelijk betrekken van de archeologische waarden

in het ruimtelijke ordeningsproces. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen gronden moet dan ook rekening worden gehouden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden.

Daarom is het voor het opstellen van een bestemmingsplan noodzakelijk te onderzoeken in hoeverre in betreffende gronden archeologische waarden aanwezig kunnen zijn. Gebieden waar waarden aanwezig zijn, kunnen middels een dubbelbestemming voor archeologie door het bestemmingsplan worden beschermd. Voorafgaand aan werkzaamheden waarbij bodemingrepen plaatsvinden, dient dan in bepaalde gevallen nader archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

### **Archeologie in relatie tot het plangebied**

Uit de bijgaande uitsnede van de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Utrecht blijkt dat het plangebied niet is gelegen in een zone die een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde heeft. Daarbij komt dat de geplande woning wordt gesitueerd op een plek waar nu ook reeds bebouwing aanwezig is.

Dit betekent dat de gronden in het verleden al geroerd zijn en de bovenlaag van de gronden verstoord is. Derhalve hebben de gronden een lage archeologische verwachtingswaarde. Dit betekent dat er vanuit het aspect archeologie geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk omdat het plangebied kleiner is dan 2.500 m<sup>2</sup>, de archeologische verwachtingswaarde van het plangebied laag is en er geen archeologisch monument in het plangebied is gelegen.



Uitsnede van de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Utrecht met een aanduiding van het plangebied (bron: provincie Utrecht)

## **5.9 Bedrijven en milieuzonering (omgevingsanalyse)**

### **Algemeen**

Om tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijven op milieuhygiënische aspecten te komen wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. De milieuzonering zorgt voor voldoende afstand tussen milieubelastende

activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Hiertoe zijn bedrijven voorzien van een zone waar mogelijke nadelige effecten zijn voor woningen. Maatgevend zijn de thema's geur, geluid, stof en gevaar. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten van belang. Daarnaast mogen bedrijven niet worden beperkt in hun mogelijkheden.

Op landelijk niveau is de Wet milieubeheer van kracht. Op basis van deze wet kan het bevoegd gezag voorschriften (bijvoorbeeld grenswaarden) opleggen aan bedrijven. Als de activiteiten van een bedrijf niet in overeenstemming zijn met het bestemmingsplan, mag een aanvraag voor een milieuvergunning worden geweigerd. Een grote groep van bedrijven valt onder het Activiteitenbesluit. Het Activiteitenbesluit is een AMvB op basis van de Wet milieubeheer die standaardvoorschriften bevat voor een grote groep van bedrijven met standaardprocessen. Als een bedrijf in het bezit is van vergunning of voldoet aan het Activiteitenbesluit betekent niet dat deze bedrijven geen hinder kunnen veroorzaken.

Om mogelijke hinder van bedrijven voor bewoners te voorkomen wordt gebruik gemaakt van een milieuzonering op basis van de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering', ook wel het 'groene boekje' genoemd. Dit betekent dat er binnen bepaalde afstanden in principe niet mag worden gebouwd, tenzij het bevoegde gezag dit goed kan motiveren. In het algemeen wordt door het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden. In het groene boekje zijn bedrijven ingedeeld in milieucategorieën en per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. De categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies in een rustige woonwijk en buitengebied zijn:

| Milieucategorie | Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------|
| 1               | 10 m                                                                   |
| 2               | 30 m                                                                   |
| 3.1             | 50 m                                                                   |
| 3.2             | 100 m                                                                  |
| 4.1             | 200 m                                                                  |
| 4.2             | 300 m                                                                  |
| 5.1             | 500 m                                                                  |
| 5.2             | 700 m                                                                  |
| 5.3             | 1.000 m                                                                |
| 6               | 1.500 m                                                                |

Tabel 5.2 Richtafstanden per milieucategorie  
Bron: Bedrijven en Milieuzonering, VNG

De milieucategorieën variëren van heel licht (categorie 1) tot heel zwaar (categorie 6). Uit de tabel blijkt heel duidelijk dat naarmate een bedrijf zwaarder is, er een grotere afstand moet worden aangehouden tot een rustige woonwijk. De categorisering betreft een indicatieve indeling die is onder meer is gebaseerd op de emissies van bedrijven op het gebied van geur, stof, geluid en gevaar.

De genoemde afstanden in de tabel zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype, zoals een rustig buitengebied. In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' wordt de volgende definitie gehanteerd: *"Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied."*

Naast het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied wordt ook het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden. Bij een gemengd gebied kunnen kleinere afstanden tussen bedrijven en woningen worden aangehouden. Bij een gemengd gebied zijn dus kleinere milieuzones van toepassing. Bij een gemengd gebied kunnen de afstanden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd. Dit betekent dat de afstand van de eerstvolgende lagere categorie mag worden aangehouden. Een gemengd gebied is een gebied dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden in principe de afstanden van het groene boekje aangehouden, tenzij hiervan gemotiveerd kan worden afgeweken.

#### **Bedrijven en milieuzonering in relatie tot het plangebied**

In het plangebied worden geen nieuwe milieubelastende functies mogelijk gemaakt. De bestaande opslag ten behoeve van een hoveniersbedrijf, die eerder mogelijk is gemaakt middels een vrijstelling, wordt in het bestemmingsplan positief bestemd. In de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' valt een hoveniersbedrijf met een bedrijfsoppervlak van meer dan 500 m<sup>2</sup> in categorie 3.1. De richtafstand die bij een dergelijk bedrijf hoort is 50 meter. De afstand van de opslag tot de dichtstbijzijnde woning bedraagt veel meer dan 50 meter. Derhalve zijn er geen belemmeringen vanuit milieuzonering ten gevolge van de opslag in het plangebied. Volgens de Milieudienst Noord-West Utrecht valt de opslag onder het Activiteitenbesluit. Bij de opslag zal dus aan de regels die bij dit besluit horen, moeten worden voldaan.

In de nabijheid van het plangebied zijn een aantal agrarische bedrijven gelegen. Deze bedrijven worden niet belemmerd in hun bedrijfsvoering door het bestemmingsplan. Dit omdat op het perceel Portengen 2 reeds een planologische titel voor woongebruik aanwezig is (verleende vrijstelling) en er dicht bij de agrarische bedrijven ook al burgerwoningen aanwezig zijn. In hun huidige bedrijfsvoering moeten deze bedrijven dus al rekening houden met de aanwezigheid van deze burgerwoningen. Bovendien neemt de afstand van de woning tot het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf toe, doordat de nieuwe woning meer naar achteren geplaatst wordt. Volgens de Milieudienst Noord-West Utrecht wordt er ruim voldaan aan de afstandseisen en

ondervinden de omliggende bedrijven geen beperkingen ten gevolge van het bestemmingsplan.



## **6. JURIDISCHE ASPECTEN**

### **6.1 Algemeen**

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de notitie "Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008" (SVBP2008), bindende afspraken met betrekking tot de opbouw en de presentatie van het bestemmingsplan (digitaal en analoog)" van het Ministerie van VROM en "Op de digitale leest", standaard aanbevelingen voor de kaart en de planregels van het digitaal uitwisselbare bestemmingsplan, een uitgave van het Nederlands Instituut voor Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting. De SVBP2008 is een landelijke standaard en opvolger van de SVBP2006, en is in zijn geheel (ook digitale uitwisseling) op 1 januari 2010 verplicht geworden. De basis is gelegd in de nieuwe Wro, die op 1 juli 2008 in werking is getreden. In de Wro is de verplichting opgenomen dat voor het maken, beschikbaar stellen en gebruiken van digitale plannen de RO standaarden en regels 2008 van toepassing zijn. De standaarden zijn wettelijk verankerd door middel van een Ministeriële regeling als uitvoeringsregeling van het Besluit ruimtelijke ordening.

Besloten is om het bestemmingsplan "Portengen 2" conform de landelijke RO-standaarden (2008) op te stellen. Daarmee voldoet het plan aan de digitale verplichting vanaf 1 januari 2010.

### **6.2 Analoge verbeelding (plankaart)**

Voor de ondergrond van de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van de meest actuele Grootchalige Basiskaart van Nederland (GBKN), waar nodig aangevuld met de kadastrale kaart en aan de hand van luchtfoto's. Straatnamen en huisnummers zijn op de plankaart van de analoge verbeelding weergegeven. Deze kaart heeft een schaal van 1:1000.

In de legenda van de plankaart is de versie van het bestemmingsplan vermeld (voorontwerp/ontwerp/vastgesteld) en de maand van ter inzage legging. Verder staat de noordpijl in de legenda aangegeven.

Omdat het bestemmingsplan "Portengen 2" een ontwikkelingsgericht plan is waarvoor het bouwplan al is uitgekristalliseerd, is gekozen voor een gedetailleerd bestemmingsplan. Dit plan geeft de randvoorwaarden voor de toekomstige inrichting.

### **6.3 De planregels**

Voor de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 gebruikt. De SVBP2008 is in 2010 verplicht voorgeschreven via het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening en de

Ministeriële regeling. De analoge verbeelding (plankaart en planregels) is opgesteld volgens het SVBP2008.

In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met 'Inleidende regels' (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de 'Bestemmingsregels', de 'Algemene regels' (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de 'Overgangs- en slotregels'. Daarbij staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Ontheffing van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Ontheffing van de gebruiksregels;
- Aanlegvergunning;

Opgemerkt wordt dat een bestemmingsregel niet alle elementen bevat, dit verschilt per bestemming.

#### **6.4 Artikelgewijze toelichting**

##### **Artikel 1 en 2**

Voor de begripsomschrijvingen en wijze van meten is aangesloten bij de SVBP2008 en de NIROV-uitgaven: "Op dezelfde (digitale) leest".

##### **Artikel 3 Tuin**

Deze bestemming is gebruikt in combinatie met de woonfunctie en is geprojecteerd op de gronden die functioneel zijn ingericht als tuin. Dit betreft de gronden op het noordelijk deel van het perceel Portengen 2, alsmede de gronden voor de voorgevellijn van het nieuw te bouwen hoofdgebouw. In de tuin zijn geen gebouwen toegestaan, uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde (zoals erfafscheidingen, pergola's e.d.). Deze mogen voor de voorgevellijn van het hoofdgebouw een bouwhoogte hebben van maximaal 1 meter en daarachter maximaal 2 meter.

##### **Artikel 4 Wonen**

Binnen deze bestemming is een woning met bijbehorend erf en tuin toegestaan. Bij het formuleren van de regels voor deze bestemming is grotendeels aangesloten op de regels voor de bestemming wonen in het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Kockengen 1989, eerste herziening'.

Op de verbeelding (plankaart) is binnen de woonbestemming de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – opslag hoveniersbedrijf' opgenomen. Op de gronden die binnen deze aanduiding vallen is opslag voor één hoveniersbedrijf mogelijk. Deze opslag kan zowel plaatsvinden binnen het bestaande gebouw als buiten. Besloten is om de ruimte voor buitenopslag te beperken tot 250 m<sup>2</sup>. Tevens is de maximaal toegestane opslaghoogte beperkt tot 2 meter.

### Hoofdgebouw

Op de verbeelding (plankaart) is een bouwvlak opgenomen waarin het hoofdgebouw moet worden gebouwd. Er kan ten hoogste één woning gebouwd worden. De voorgevel van het hoofdgebouw dient in de naar de openbare weg gekeerde bouwgrens van het bouwvlak te worden gebouwd. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 meter en de bouwhoogte niet meer dan 10 meter. De maximale inhoud van een hoofdgebouw mag maximaal 600 m<sup>3</sup> zijn. Middels een binnenplanse ontheffing kunnen de goot- en bouwhoogte met 50 centimeter verhoogd worden. De inhoud kan met een binnenplanse ontheffing maximaal 5% verhoogd worden. Een reden om deze laatste ontheffing toe te passen, kan bijvoorbeeld zijn dat er op een bepaald punt ruimtelijke kwaliteitswinst op het perceel wordt behaald, zoals bijvoorbeeld de sloop van oude (voormalige agrarische) gebouwen. Het hoofdgebouw moet voorzien worden van een kap, waarvan de dakhelling niet minder dan 30 en niet meer dan 60 graden mag bedragen. Een dergelijke kapvorm draagt er aan bij dat een woning zich goed voegt binnen het landelijke karakter van de omgeving.

### Erfbouwingsregeling

Er is maximaal 564 m<sup>2</sup> aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan. Deze oppervlakte is gebaseerd op de oppervlakte van de bestaande bebouwing, die gehandhaafd wordt en die door het leggen van een woonbestemming gerekend moet worden tot erfbouw. Dit betekent dat er geen extra nieuwe erfbouw mogelijk gemaakt wordt in het bestemmingsplan en dat de te slopen oppervlakte aan bebouwing niet teruggebouwd kan worden. De goot- en bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer zijn dan 0,25 meter boven de eerste bouwlaag van de woning. Voor bijgebouwen is de goothoogte en bouwhoogte beperkt tot 2,5 meter, respectievelijk 5 meter. De bouwhoogte van overkappingen is beperkt tot 3,5 meter. Indien een aan of uitbouw, bijgebouw of overkapping met een kap wordt afgedekt, mag de dakhelling niet meer bedragen dan de dakhelling van de bijbehorende woning. De erfbouw moet tenminste 4 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd. De hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, zoals erfafscheidingen, mag voor de voorgevel niet meer dan 1 m bedragen, en achter de voorgevel niet meer dan 2 m.

### Beroep en bedrijf aan huis

De woning mag mede worden gebruikt voor een beroep of bedrijf aan huis. Om zeker te stellen dat de woonfunctie daardoor niet wordt verdrongen is voorgeschreven dat daartoe niet meer dan 30% van de vloeroppervlakte van de woning, tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>, mag worden aangewend. Van belang is ook dat de beroeps- of bedrijfsactiviteiten door de gebruiker van de woning zelf moeten worden uitgeoefend. Verhuur van bedrijfsruimte aan een derde is dus niet mogelijk. Verder dient er te worden voorzien in parkeergelegenheid op eigen terrein, mag er geen detailhandel of horeca plaatsvinden en mogen er geen activiteiten plaatsvinden waarvoor een melding- of vergunningplicht op grond van het Inrichtingen- en vergunningbesluit milieubeheer geldt.

#### **Artikel 5     *Anti-dubbelregel***

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is hiervoor een standaard bepaling opgenomen. Het Bro verplicht om deze bepaling in het bestemmingsplan op te nemen.

#### **Artikel 6     *Algemene gebruiksregels***

In dit artikel van de planregels zijn algemene gebruiksregels opgenomen, welke gelden in aanvulling op de algemene regel die in artikel 7.10 van de Wro is opgenomen. Deze bepaling is van toepassing op het gebruik binnen alle in het plan voorkomende bestemmingen. Daarnaast zijn in de bestemming wonen ook specifieke gebruiksregels opgenomen. Als er in een bestemming niets ten aanzien van het specifieke gebruik is geregeld, wordt verwezen naar de algemene gebruiksregels.

#### **Artikel 7     *Algemene procedureregels***

Deze procedureregels moeten in acht worden genomen als gebruik wordt gemaakt van een binnenplanse ontheffing. Hierbij kan volstaan worden met een korte periode van terinzagelegging van het ontwerpbesluit: 4 weken. Dit vanwege de beperkte afwijking die een ontheffing mogelijk maakt ten opzichte van het bestemmingsplan.

#### **Artikel 8     *Overgangsrecht***

Deze overgangsregels zijn overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening. De grootste verandering ten opzichte van de tot voor kort gebruikelijke overgangsregels is dat de peildatum voor bouwen en gebruik, gelijk is getrokken. Ook voor het bouwen is nu de datum van inwerkingtreding van het bestemmingsplan beslissend. Dat was voorheen de datum van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. De wetgever heeft met die gelijkschakeling beoogd eenduidigheid te scheppen.

Indien bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen teniet gaan ten gevolge van een calamiteit, dan bestaat de mogelijkheid om terug te bouwen. Onder een calamiteit wordt hier verstaan: een verwoesting door een onvermijdelijk, eenmalig, buiten schuld van de indiener van de bouw aanvraag veroorzaakt onheil.

#### **Artikel 9     *Slotregel***

Hier is bepaald hoe de regels van dit bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

## **7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

Het voorliggende bestemmingsplan maakt primair de bouw van een nieuwe woning, ter vervanging van de bestaande woning, op het perceel Portengen 2 te Kockengen mogelijk. Daarnaast is in het bestemmingsplan de al in 2004 verleende vrijstelling opgenomen, die het mogelijk maakt op het perceel opslag te hebben ten behoeve van een hoveniersbedrijf. De bouw van de nieuwe woning betreft een particulier initiatief. De financiering van alle kosten die hiermee samenhangen komen dan ook voor rekening van de particulier. Er zijn derhalve geen kosten voor de gemeente aan de bouw van de nieuwe woning verbonden. Dit betekent dat wordt afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro, omdat dekking van het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

De gemeente Breukelen heeft een overeenkomst afgesloten met de initiatiefnemer om de voorgestane sloop van een aantal gebouwen te waarborgen. In deze overeenkomst zijn tevens afspraken gemaakt over de financiering van eventuele planschade.



## 8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

### 8.1 Inspraak en vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft in het kader van de inspraak van 22 september 2009 tot 2 november 2009 ter inzage gelegen. Er zijn geen inspraakreacties ingediend.

Het voorontwerpbestemmingsplan Portengen 2 is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening toegezonden aan overlegpartners. Op het voorontwerp is één reactie binnengekomen van de Provincie Utrecht.

| # | Ingezeten en belanghebbenden                                          | Datum binnengekomen | Registratie nummer |
|---|-----------------------------------------------------------------------|---------------------|--------------------|
| 1 | Provincie Utrecht afdeling Ruimte<br>Postbus 80300<br>3508 TH Utrecht | 4 november 2009     | 09.09492           |

#### Samenvatting en Beantwoording

Hieronder is een samenvatting te vinden van de ingekomen reactie ten behoeve van het vooroverleg met daarbij de reactie van de gemeente Breukelen hierop.

| # | Samenvatting en Beantwoording                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | <p><b>Provincie Utrecht afdeling Ruimte</b></p> <p>1. Het voorontwerp voldoet niet aan de voorwaarden van het provinciaal beleid omtrent functieverandering vrijkomende agrarische bebouwing.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a. In het voorontwerp wordt ten onrechte gesproken over de opslag van goederen. Het beleid is enkel toepasbaar voor opslag van goederen van bedrijven die elders gevestigd zijn. Het hoveniersbedrijf in kwestie is echter in zijn geheel op het perceel gevestigd na de beëindiging van de agrarische functie.</li><li>b. Nieuwvestiging van niet-agrarische bedrijvigheid kan worden toegestaan als het gaat om ambachtelijke bedrijvigheid, kleinschalige handel of dienstverlening en recreatie van beperkte omvang. Dit slechts onder de volgende voorwaarden:<ul style="list-style-type: none"><li>- een reductie van minimaal 50% van het oppervlakte aan bedrijfsgebouwen;</li><li>- behoud cultuurhistorische-, landschappelijke- en natuurwaarden;</li><li>- geen onevenredige toename gemotoriseerd verkeer.</li></ul>In het voorontwerp is er sprake van een reductie van ongeveer 36%, en dan ook nog met name oude reeds vervallen bebouwing. Het moge duidelijk zijn dat het plan ver verwijderd is van de doelstellingen van het provinciaal beleid.</li></ul> <p><u>Reactie gemeente</u><br/><i>Het perceel Portengen 2 wordt al enkele jaren niet meer voor agrarische doeleinden gebruikt. Op 16 januari 2004 heeft het college van burgemeester</i></p> |

*en wethouders besloten een binnenplanse vrijstelling te verlenen voor het gebruik van de voormalige bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen. De huidige eigenaar mag de voormalige bedrijfswoning voor reguliere woondoeleinden gebruiken en de voormalige bedrijfsgebouwen voor niet-agrarische opslag van goederen. Specifiek is opslag toegestaan van goederen die benodigd zijn voor de uitvoering van een hoveniersbedrijf.*

*De aanvrager heeft nu slechts de wens om de woning te verplaatsen. De redenen die hier aan ten grondslag liggen hebben enkel met het woongenot te maken. Dit behoeft echter het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan voor het perceel. Met het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan wordt het gebruik van het perceel niet gewijzigd. Wel kan de verleende vrijstelling ofwel het huidige gebruik in het bestemmingsplan opgenomen worden. In het voorontwerp is door de bestemming Wonen toe te kennen duidelijk aangegeven dat het niet om een bedrijf met een bedrijfswoning gaat. Ook het gebruik van de ruimte voor opslag is duidelijk vastgelegd door de specifieke aanduiding 'opslag hoveniersbedrijf'. De werkzaamheden van het hoveniersbedrijf vinden enkel buiten het perceel plaats, namelijk bij de klant.*

*Het voorgestelde gebruik van het perceel komt ten goede van de doelstellingen van het provinciaal beleid. De agrarische bebouwing wordt hergebruikt zonder dat er cultuurhistorische-, landschappelijke- of natuurwaarden worden geschaad. Verder vindt er geen toename van gemotoriseerd verkeer plaats en worden omliggende bedrijven niet belemmerd in hun bedrijfsvoering. Tot slot vindt er ook nog ontstening plaats door de afbraak van 280m<sup>2</sup> aan bedrijfsgebouwen. Dat het hierbij om oude vervallen gebouwen gaat is ons inziens juist een goede ontwikkeling. Rekening houdend met de geschiedenis, de belangen van de eigenaar en het ruimtelijke effect op de omgeving is hier sprake van maatwerk.*

2. Het voorontwerp maakt buitenopslag mogelijk. Dit is in strijd met het provinciaal ruimtelijk beleid voor het landelijk gebied.

#### Reactie gemeente

*De aanvrager heeft sinds de verleende vrijstelling de mogelijkheid om gebruik te maken van de aanwezig zijnde houten schuren op het perceel. Alle schuren zijn in gebruik voor opslag van goederen voor het hoveniersbedrijf. Door de sloop van de schuren gaat de hovenier er aanzienlijk in opslagruimte op achteruit, enkel om de woning te mogen verplaatsen. De grote stenen schuur die in het voorontwerp is opgenomen, zal intensiever worden gebruikt om de verminderde opslagcapaciteit te compenseren. Voor een aantal zaken is de schuur minder geschikt. Gedacht kan worden aan de opslag van een hoop tuingrond of zand.*

*Omdat de hovenier om bovengenoemde redenen heeft aangegeven buitenopslag nodig te hebben en omdat de gemeente Breukelen van mening is dat enige compensatie voor de sloop van de schuren redelijk is, is besloten in het voorontwerp ruimte voor buitenopslag op te nemen. De ruimte is gesitueerd achter de schuur en niet zichtbaar vanaf de weg Portengen. Wel ziet de gemeente in dat de ruimte die nu wordt geboden ingeperkt kan worden om de kwaliteit van het landschap te verbeteren. **Daarom is besloten om de ruimte voor buitenopslag te verkleinen van 750 m<sup>2</sup> naar 250 m<sup>2</sup>.***

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b><i>Tevens wordt de maximaal toegestane opslaghoogte beperkt van 3 meter naar 2 meter. Daarnaast is besloten om de volledige zuidoost- en noordoost rand te bestemmen als tuin. De eigenaar heeft aangegeven deze strook te willen beplanten om de buitenopslag buiten het zicht van de omgeving te houden. Uiteraard zal er op worden toegezien dat de buitenopslag beperkt blijft tot de genoemde kaders. Zo nodig zal handhavend worden opgetreden.</i></b></p> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## **8.2 Zienswijzen ontwerp bestemmingsplan**

Het ontwerp bestemmingsplan 'Portengen 2' heeft van 9 april 2010 tot en met 21 mei 2010 (zes weken) ter inzage gelegen. Eenieder kon gedurende die periode een zienswijze indienen tegen het bestemmingsplan. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Wel heeft de provincie Utrecht schriftelijk aangegeven dat zij het bestemmingsplan niet strijdig acht met de provinciale belangen en dat zij daarom heeft afgezien van het indienen van een zienswijze. Dit mede gelet op de beantwoording die door de gemeente gegeven is op de provinciale 3.1.1 Bro reactie (zie onder 8.1) en de aanpassingen die naar aanleiding van deze reactie in het bestemmingsplan zijn doorgevoerd.